

# CULT Real Estate ApS

Lægårdsvej 24, 8520 Lystrup

CVR-nr. 35 03 82 80

## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:

27/4-2016

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CULT Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. april 2016  
Direktion:



Henrik Overgaard  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CULT Real Estate ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CULT Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Kruse  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	CULT Real Estate ApS
Adresse, postnr., by	Lægårdsvej 24, 8520 Lystrup
CVR-nr.	35 03 82 80
Stiftet	7. februar 2013
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Overgaard, Adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea
Advokat	Bech-Bruun

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje byggerier med det formål at udleje lokaler o.a. samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

#### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

##### *Going concern*

Selskabets egenkapital er negativ ved udgangen af regnskabsåret. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen gennem positiv indtjening.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 125 t.kr. mod 229 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -519 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.593	1.707
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-834	-831
	<b>Resultat af primær drift</b>	759	876
	Finansielle indtægter	0	271
3	Finansielle omkostninger	-590	-862
	<b>Resultat før skat</b>	169	285
4	Skat af årets resultat	-44	-56
	<b>Årets resultat</b>	<u>125</u>	<u>229</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>125</u>	<u>229</u>
		<u>125</u>	<u>229</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.189	24.618
		<u>23.189</u>	<u>24.618</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>23.189</u>	<u>24.618</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	159
		<u>0</u>	<u>159</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>159</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>23.189</u>	<u>24.777</u>

### Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	80	80
	Overført resultat	-599	-598
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-519</u>	<u>-518</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	245	332
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>245</u>	<u>332</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.307	12.985
		<u>12.307</u>	<u>12.985</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	690	695
	Gæld til banker	90	460
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35	789
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.957	9.543
	Anden gæld	384	491
		<u>11.156</u>	<u>11.978</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.463</u>	<u>24.963</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>23.189</u>	<u>24.777</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter



**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80	-598	-518
Årets resultat	0	125	125
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-161	-161
Skat af egenkapitalbevægelser	0	35	35
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80</b>	<b>-599</b>	<b>-519</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CULT Real Estate ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets egenkapital er negativ ved udgangen af regnskabsåret. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen gennem positiv indtjening.

t.kr.	2015	2014
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	202	167
Andre finansielle omkostninger	388	695
	<u>590</u>	<u>862</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	96	-61
Årets regulering af udskudt skat	-52	117
	<u>44</u>	<u>56</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter -35 t.kr.

Beregnet skat af årets resultat indeholder modtaget skatterefusion mellem sambeskattede selskaber på t.kr. 61.

#### 5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	25.516
Tilgang i årets løb	578
Afgang i årets løb	-1.173
Kostpris 31. december 2015	<u>24.921</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	898
Årets afskrivninger	834
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.732</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>23.189</u></u>
Afskrives over	<u>25 år</u>

#### 6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80 t.kr. de seneste 3 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.997	690	12.307	10.256
	12.997	690	12.307	10.256

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.627, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 23.189.

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 90, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 23.189.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

t.kr.	2015	2014
Kautions- og garantiforpligtelser	0	2.685
	0	2.685

Andre eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet B Invest ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

#### 10 Nærtstående parter

CULT Real Estate ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
B Invest ApS	Aarhus, Danmark	Erhvervsstyrelsen