

# **KULTURØENS BYCENTER AKTIESELSKAB**

Havnegade 21  
5500 Middelfart

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/02/2020**

---

**Flemming Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KULTURØENS BYCENTER AKTIESELSKAB

Havnegade 21

5500 Middelfart

e-mailadresse: thc@midspar.dk

CVR-nr: 35652639

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Platanvej 4

7400 Herning

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016976020

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Kulturøens ByCenter A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Middelfart, den 19/02/2020

## Direktion

Trine Hauge Christensen

## Bestyrelse

Flemming Jensen

Martin Nørholm Baltser

Ole Ebdrup Andreasen  
Formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KULTURØENS BYCENTER AKTIESELSKAB

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturøens ByCenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, 19/02/2020

Hans Christian Krogh , mne9693

Statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Det er selskabets formål at eje fast ejendom, kapitalandele samt administrere og forestå udlejning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.135 t.kr. mod 2.545 t.kr. sidste år og årets resultat efter skat udgør -2.555 t.kr. mod -4.278 t.kr. sidste år. Det negative resultat skyldes en nedskrivning af investeringsejendomme på -4.668 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en forrentningsprocent på 6,13 %. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af principperne bag værdiansættelsen til dagsværdi. Herudover henvises der til note 4 for en nærmere beskrivelse af de centrale forudsætninger bag værdiansættelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kulturøens ByCenter A/S for regnskabsåret 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Indtægten resultatføres i takt med forfald, jævnfør lejekontrakten. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kulturøen A/S.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I resultatopgørelsen omkostningsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat, uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere-års skatter.

Hensættelse til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skat-tepligtige indkomst er



foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til udskudt skat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Udskudte skatteaktiver medtages i balancen under langfristede tilgodehavender. Indtægtsføring af skatteaktivet sker over resultatopgørelsen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider og deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-4.667.802	
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-4.667.802</b>	<b>-6.059.607</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>2.134.694</b>	
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-2.533.108</b>	<b>-3.514.956</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-3.206	-1.417.204
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.536.314</b>	<b>-4.932.160</b>
Skat af årets resultat .....	2	-18.507	653.693
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-2.554.821</b>	<b>-4.278.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.000.000	
Overført resultat .....		-4.554.821	-4.278.467
<b>I alt</b> .....		<b>-2.554.821</b>	<b>-4.278.467</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		44.400.000	48.417.400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>44.400.000</b>	<b>48.417.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>44.400.000</b>	<b>48.417.400</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		489.184	219.564
Udsudte skatteaktiver .....		121.088	205.458
Tilgodehavende skat .....		65.863	263.076
Andre tilgodehavender .....		29.812	93.778
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>705.947</b>	<b>781.876</b>
Likvide beholdninger .....		2.563.404	1.435.055
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.269.351</b>	<b>2.216.931</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>47.669.351</b>	<b>50.634.331</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		44.402.541	48.957.362
Forslag til udbytte .....		2.000.000	
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>46.902.541</b>	<b>49.457.362</b>
Deposita .....		115.590	207.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>115.590</b>	<b>207.590</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		79.123	63.121
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		572.097	906.258
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>651.220</b>	<b>969.379</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>766.810</b>	<b>1.176.969</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>47.669.351</b>	<b>50.634.331</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, øvrige	0	18.595
Renteomkostninger, bank	3.206	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.398.609
	<b>3.206</b>	<b>1.417.204</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årets aktuelle skat	-65.863	-263.076
Årets udskudte skat	84.370	-390.617
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>18.507</b>	<b>-653.693</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings-ejendomme</b>
Kostpris, primo	54.477.007
Årets tilgang	650.402
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>55.127.409</b>
Værdireguleringer, primo	-6.059.607
Årets værdireguleringer	-4.667.802
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>-10.727.408</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>44.400.000</b>
<b>Heraf udgør aktiverede renteomkostninger fra tilknyttede selskaber</b>	<b>1.961.466</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investerings ejendommene består af 6 butikker i Middelfarts nye bycenter. Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 6,13 %.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Deposita forfalder inden for en periode på 5 år

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kulturøens ByCenter A/S indgår i en dansk sambeskatning med Kulturøen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for Skat fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Kulturøen A/S CVR-nr. 26884063. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Kulturøens ByCenter A/S har herudover eventualforpligtelser på TDKK 15 pr. 31. december 2019.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Der har ikke været ansatte ud over direktøren. Direktøren har ikke modtaget vederlag fra selskabet.