

# **Kulturhaven ApS**

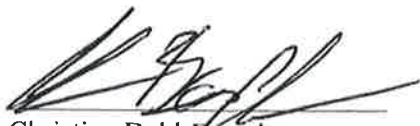
**Tværgade 22, st., 8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 42 37 50 63**

## **Årsrapport**

**10. maj - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2022.



**Christian Dahl Brøndum**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 10. maj - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2021 for Kulturhaven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. februar 2022

**Direktion**

  
Christian Dahl Brøndum  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Kulturhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kulturhaven ApS for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. februar 2022

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kulturhaven ApS Tværgade 22, st. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 42 37 50 63
	Stiftet: 10. maj 2021
	Regnskabsår: 10. maj - 31. december 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Christian Dahl Brøndum, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit
<b>Modervirksomhed</b>	CH-BR Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af køb og salg af fast ejendom og drift og udvikling af samme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen usædvanlige forhold været i regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling i regnskabsåret.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 277.575. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>10/5 2021</u> <u>- 31/12 2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.910</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>393.650</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>382.740</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-26.878</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>355.862</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-78.287</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>277.575</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>277.575</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>277.575</u></b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>31/12 2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	<u>2.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>8.316</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.316</u>
	Likvide beholdninger	<u>493.212</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>501.528</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.501.528</u></b>



**Balance**

<b>Passiver</b>	
Note	31/12 2021
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	277.575
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>317.575</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	86.603
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>86.603</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Deposita	53.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.025.000
Anden gæld	8.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.043.500
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.097.350</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.501.528</b>

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 10. maj 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	277.575	277.575
	<b>40.000</b>	<b>277.575</b>	<b>317.575</b>

**Noter**

10/5 2021  
- 31/12 2021

**1. Personalemkostninger**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.

**2. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.000
Andre finansielle omkostninger	1.878
	<b>26.878</b>

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-8.316
Årets regulering af udskudt skat	86.603
	<b>78.287</b>

**4. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb	1.606.350
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.606.350</b>
Årets regulering til dagsværdi	393.650
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>393.650</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>2.000.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kulturhaven ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger ejendomsskatter og andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kulturhaven ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.