

---

# KULTURØEN A/S

**CVR-nr.: 26884063**

Havnegade 21  
5500 Middelfart

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/02/2024**

---

**Henrik Hjorth**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KULTURØEN A/S  
Havnegade 21  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 26884063  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Cortex Park Vest 3, 3 1  
5230 Odense M  
DK Danmark  
CVR-nr.: 30700228  
P-enhed: 1014142181

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Kulturøen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 09/02/2024

## Direktion

Henrik Hjorth

## Bestyrelse

Ole Ebdrup Andreasen

Martin Nørholm Baltser

Henrik Karlskov Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kulturøen A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturøen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

## 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
  - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 09/02/2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 30700228  
Kenneth Skov Hansen, mne32748  
Statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Det er selskabets formål at eje, administrere og udleje ejerlejlighed nr. 2, 3, 5 og 7 på Kulturøen til erhvervsmæssige formål.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.511 t.kr. mod 1.278 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 1.089 t.kr. mod 3.261 t.kr. sidste år. Forskellen til sidste års resultat skyldes at der i regnskabsåret år er foretaget en værdiregulering af investeringsejendomme på -2.400 t.kr. i datterselskabet Kulturøens Bycenter Aktieselskab. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en forrentningsprocent på 7,25 %. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af principperne bag værdiansættelsen til dagsværdi. Herudover henvises der til note 2 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 Kulturøen A/S for regnskabsåret 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i den periode som lejen vedrører.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

#### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

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

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Kulturøens Bycenter Aktieselskab.

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 skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige afskrivninger og værdireguleringer, 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 med forventet tomgangsleje samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmidler og inventar	5-6 år
---------------------------------------	--------

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under posten "Kapitalandel i tilknyttet virksomhed" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens

regnskabsmæssig indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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

#### **Egenkapital**

##### ***Foreslået udbytte***

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Øvrige gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		1.510.706	1.277.741
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.858	2.392.302
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.535.564</b>	<b>1.277.741</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-144.233	-154.910
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.391.331</b>	<b>1.122.831</b>
Andre finansielle indtægter		52	
Øvrige finansielle omkostninger			-8.200
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.391.383</b>	<b>3.506.933</b>
Skat af årets resultat	1	-302.081	-245.647
<b>Årets resultat</b>		<b>1.089.302</b>	<b>3.261.286</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	2.700.000
Overført resultat		-2.910.698	561.286
<b>I alt</b>		<b>1.089.302</b>	<b>3.261.286</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		19.600.000	19.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		48.076	192.309
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>19.648.076</b>	<b>19.792.309</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.065.685	42.740.827
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>40.065.685</b>	<b>42.740.827</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>59.713.761</b>	<b>62.533.136</b>
Tilgodehavende skat		139.177	129.976
Andre tilgodehavender		22	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>139.199</b>	<b>129.976</b>
Likvide beholdninger		2.961.120	1.705.645
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.100.319</b>	<b>1.835.621</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>62.814.080</b>	<b>64.368.757</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		45.833.946	48.744.644
Forslag til udbytte		4.000.000	2.700.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>59.833.946</b>	<b>61.444.644</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.573.346	2.408.867
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.573.346</b>	<b>2.408.867</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.249	36.905
Skyldig selskabsskat		67.322	153.041
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		191.518	186.601
Deposita		138.699	138.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>406.788</b>	<b>515.246</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>406.788</b>	<b>515.246</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>62.814.080</b>	<b>64.368.757</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Årets aktuelle skat	136.145	77.902
Skat vedrørende tidligere år	1.457	437
Årets udskudte skat	164.479	167.308
	<u>302.081</u>	<u>245.647</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmatriel og inventar kr.
Kostpris primo	20.643.919	1.397.619
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.643.919</b>	<b>1.397.619</b>
Værdireguleringer primo	-1.043.919	
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.043.919</b>	
Af- og nedskrivning primo		-1.205.310
Årets afskrivning		-144.233
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>		<b>-1.348.543</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.600.000</b>	<b>48.076</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 med forventet tomgangsleje samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investerings ejendommene består af 4 erhvervslejemål på Kulturøen i Middelfart. Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 7,25 % (2022: 7,25 %) og værdiændringen ved et forøget afkastkrav på 1,0 % er på -2,4 mio. kr. Årlig leje pr. kvadratmeter udgør i gennemsnit 1.090 kr. (2022: 1.052 kr.) og værdiændringen ved en justering af lejen på +/- 10 % er 2,1 mio. kr.

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	54.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.000.000</b>
Værdireguleringer primo	-11.259.173
Årets resultatandele	24.858
Udbytte	-2.700.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-13.934.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.065.685</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kulturøen A/S indgår i en dansk sambeskatning med Kulturøens Bycenter Aktieselskab. Som administrationselskab hæfter Kulturøen A/S ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties udgør TDKK 67 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Kulturøen A/S har eventualforpligtelser på TDKK 11 pr. 31. december 2023.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

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