
KULTURØENS BYCENTER AKTIESELSKAB

CVR-nr.: 35652639

Havnegade 21
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

25/02/2026

Henrik Hjorth
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KULTURØENS BYCENTER AKTIESELSKAB
Havnegade 21
5500 Middelfart
e-mailadresse: hh@midspar.dk
CVR-nr.: 35652639
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

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 2025 for Kulturøens Bycenter Aktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 25. februar 2026

Middelfart, den 25/02/2026

Direktion

Henrik Hjorth

Bestyrelse

Michael Haaning Bjerg

Martin Nørholm Baltser

Ole Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kulturøens Bycenter Aktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturøens Bycenter Aktieselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 regnskabsbrugere 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 revisi-onshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en kon-klusion 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 usik-kerhed 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 op-lysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det re-visionsbevis, 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 note-oplysningerne, 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 hen-hold 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 fun-det væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Odense, den 25/02/2026

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

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30700228
Martin Heiredal, mne51506
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.135 t.kr. mod 2.114 t.kr. sidste år og årets resultat efter skat udgør 6.955 t.kr. mod 824 t.kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af, at der er foretaget værdiregulering af investeringsejendomme på 6.150 t.kr. mod -1.250 t.kr. sidste år primært afledt af ændrede lejevilkår. 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 7,0 %. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af principperne bag værdiansættelsen til dagsværdi. Herudover henvises der til note 3 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 Aktieselskab for regnskabsåret 2025 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 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.

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 forventes at kunne handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Dagsværdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning eller markedsløje, hvis denne vurderes mere retvisende korrigeret med forventet tomgang. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.135.066	2.113.725
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		2.135.066	863.725
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.150.000	-1.250.000
Øvrige finansielle omkostninger		-11	-3
Ordinært resultat før skat		8.285.055	863.722
Skat af årets resultat	2	-1.329.603	-40.108
Årets resultat		6.955.452	823.614
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		4.955.452	-1.176.386
I alt		6.955.452	823.614

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		43.000.000	36.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	43.000.000	36.850.000
Anlægsaktiver i alt		43.000.000	36.850.000
Andre tilgodehavender		0	191.299
Tilgodehavender i alt		0	191.299
Likvide beholdninger		2.395.977	2.205.123
Omsætningsaktiver i alt		2.395.977	2.396.422
AKTIVER I ALT		45.395.977	39.246.422

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		40.344.751	35.389.299
Forslag til udbytte		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt		42.844.751	37.889.299
Hensættelse til udskudt skat		1.284.801	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.284.801	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		655.999	711.455
Skyldig selskabsskat		44.802	40.108
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		344.481	388.777
Deposita		221.143	216.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.266.425	1.357.123
Gældsforpligtelser i alt		1.266.425	1.357.123
PASSIVER I ALT		45.395.977	39.246.422

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte ud over direktøren.

Der er i regnskabsåret indregnet ledelsesvederlag på 20 t.kr. Ledelsesvederlaget indgår som en del af det afregnede administrationsfee til Middelfart Sparekasse. Beløbet indgår i posten bruttofortjeneste i resultatopgørelsen.

2. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Årets aktuelle skat	44.802	40.108
Årets udskudte skat	1.284.801	0
	<u>1.329.603</u>	<u>40.108</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	55.127.408
Kostpris ultimo	<u>55.127.409</u>
Værdireguleringer primo	-18.277.408
Årets værdireguleringer	6.150.000
Værdireguleringer ultimo	<u>-12.127.408</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.000.000</u>

Investeringsejendommene består af 6 butikker i Middelfarts bycenter.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, indregnet til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat til 7,0 % (2024: 7 %) og værdiændringen ved et forøget afkastkrav på 1,0 % udgør -4,6 mio. kr. Årlig leje pr. kvadratmeter udgør i gennemsnit 1.133 kr. (2024: 958 kr.) og værdiændringen ved en justering af lejen udgør +/- 10 % er 4,9 mio. kr.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kulturøens Bycenter Aktieselskab indgår i en dansk sambeskatning med Kulturøen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter 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 Aktieselskab har herudover eventualforpligtelser i forhold til administrationsaftalen med selskabets ejendomsadministrator Domhusgaarden Ejendomsadministration på TDKK 18 pr. 31. december 2025.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0