

**Hulmose Ejendomsselskab ApS**

**Høgevej 6, 6705 Esbjerg Ø**

---


**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 30 50 77 11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *26 / 5 2016*



Alexander Rasmussen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Hulmose Ejendomsselskab 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg Ø, den 29. april 2016

**Direktion**



Ole Hulmose

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Hulmose Ejendomsselskab ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Hulmose Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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.

Esbjerg, den 29. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Hulmose Ejendomsselskab ApS Høgevej 6 6705 Esbjerg Ø
	CVR-nr.: 30 50 77 11
	Stiftet: 27. juni 2008
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Hulmose
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Andelskassers Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Hulmose Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 182.837 mod 200.641 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 73.573 mod 94.078 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hulmose Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>182.837</b>	<b>200.641</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.245	-60.245
<b>Driftsresultat</b>	<b>122.592</b>	<b>140.396</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.616	8.224
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.420	-39.568
<b>Resultat før skat</b>	<b>96.788</b>	<b>109.052</b>
2 Skat af årets resultat	-23.215	-14.974
<b>Årets resultat</b>	<b>73.573</b>	<b>94.078</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	73.573	94.078
<b>Disponeret i alt</b>	<b>73.573</b>	<b>94.078</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.600.426</u>	<u>1.660.671</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.600.426</u>	<u>1.660.671</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.600.426</u></b>	<b><u>1.660.671</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>400.202</u>	<u>264.426</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>400.202</u>	<u>264.426</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.595</u>	<u>29.915</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>406.797</u></b>	<b><u>294.341</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.007.223</u></b>	<b><u>1.955.012</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	982.758	909.184
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.107.758</u></b>	<b><u>1.034.184</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	86.136	93.072
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>86.136</u></b>	<b><u>93.072</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	546.788	597.504
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>546.788</u>	<u>597.504</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	48.000	48.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	149.253	143.411
	Selskabsskat	30.151	0
	Anden gæld	39.137	38.841
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>266.541</u>	<u>230.252</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>813.329</u></b>	<b><u>827.756</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.007.223</u></b>	<b><u>1.955.012</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.843	3.485
Andre finansielle omkostninger	32.577	36.083
	<b><u>38.420</u></b>	<b><u>39.568</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.151	34.423
Årets regulering af udskudt skat	-6.936	-19.449
	<b><u>23.215</u></b>	<b><u>14.974</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		<u>2.287.502</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>2.287.502</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		626.831
Årets afskrivninger		<u>60.245</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>687.076</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>1.600.426</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	909.185	815.106
Årets overførte resultat	<u>73.573</u>	<u>94.078</u>
	<b><u>982.758</u></b>	<b><u>909.184</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	93.072	112.521
Udskudt skat af årets resultat	<u>-6.936</u>	<u>-19.449</u>
	<b><u>86.136</u></b>	<b><u>93.072</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	594.788	645.504
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-48.000</u>	<u>-48.000</u>
	<b><u>546.788</u></b>	<b><u>597.504</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 595 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hulmose Holding A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.