

**Hulmose Ejendomsselskab ApS**  
**Høgevej 6, 6705 Esbjerg Ø**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2024.

---

**Ole Hulmose**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg Ø, den 13. maj 2024

**Direktion**

Ole Hulmose

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Hulmose Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hulmose Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors 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.

Esbjerg, den 13. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller  
Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## 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
<b>Direktion</b>	Ole Hulmose
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen for Nr. Nebel og Omegn
<b>Modervirksomhed</b>	Hulmose Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 82 t.kr. mod 126 t.kr. 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 investeringsejendommen.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 finansiell 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.

Moderselskabet 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

### 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174.380</b>	<b>176.791</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.245	-60.245
<b>Driftsresultat</b>	<b>114.135</b>	<b>116.546</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.402
Andre finansielle indtægter	87	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-13.602	-12.178
<b>Resultat før skat</b>	<b>100.620</b>	<b>111.770</b>
2 Skat af årets resultat	-21.888	-25.352
<b>Årets resultat</b>	<b>78.732</b>	<b>86.418</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	0	86.418
Disponeret fra overført resultat	-221.268	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>78.732</b>	<b>86.418</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.118.466</u>	<u>1.178.711</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.118.466</u>	<u>1.178.711</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.118.466</u></b>	<b><u>1.178.711</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>259.559</u>	<u>362.746</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>259.559</u></b>	<b><u>362.746</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.378.025</u></b>	<b><u>1.541.457</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	661.925	883.193
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.086.925</b></u>	<u><b>1.008.193</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
7	Hensættelser til udskudt skat	27.000	36.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>27.000</b></u>	<u><b>36.000</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	83.783
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>83.783</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	80.175	73.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	138.960	274.173
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.888	33.352
	Anden gæld	14.077	32.956
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>264.100</u>	<u>413.481</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>264.100</b></u>	<u><b>497.264</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.378.025</b></u>	<u><b>1.541.457</b></u>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.918	0
Andre finansielle omkostninger	<u>6.684</u>	<u>12.178</u>
	<u><b>13.602</b></u>	<u><b>12.178</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.888	33.352
Årets regulering af udskudt skat	<u>-9.000</u>	<u>-8.000</u>
	<u><b>21.888</b></u>	<u><b>25.352</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>2.287.502</u>	<u>2.287.502</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.287.502</b></u>	<u><b>2.287.502</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.108.791	-1.048.546
Årets af-/nedskrivninger	<u>-60.245</u>	<u>-60.245</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-1.169.036</b></u>	<u><b>-1.108.791</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.118.466</b></u>	<u><b>1.178.711</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	883.193	796.775
Årets overførte resultat	<u>-221.268</u>	<u>86.418</u>
	<u><b>661.925</b></u>	<u><b>883.193</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	0	800.000
Udloddet udbytte	0	-800.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	36.000	44.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-9.000</u>	<u>-8.000</u>
	<b><u>27.000</u></b>	<b><u>36.000</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	80.175	156.783
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-80.175</u>	<u>-73.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>83.783</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 10. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hulmose Holding A/S som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.