

**Humle Invest Holding ApS**

Lundevej 1  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 10138329

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Thomas Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Humle Invest Holding ApS

Lundevej 1

5700 Svendborg

CVR-nr.: 10138329

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Thomas Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klosterplads 9

Postboks 169

5700 Svendborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Humle Invest Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 06.02.2017

### Direktion

Thomas Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Humle Invest Holding ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Humle Invest Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Svendborg, den 06.02.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Boris Pedersen  
statsautoriseret revisor

Michael Kurup Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde anparter, drive handels- og finansieringsvirksomhed, udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>824.728</b>	<b>730.388</b>
Af- og nedskrivninger		0	(159.904)
<b>Driftsresultat</b>		<b>824.728</b>	<b>570.484</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		428.306	570.885
Andre finansielle indtægter		1.669	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(95.347)	(121.166)
Andre finansielle omkostninger		(166.772)	(203.319)
<b>Resultat før skat</b>		<b>992.584</b>	<b>816.884</b>
Skat af årets resultat	1	(123.768)	(80.948)
<b>Årets resultat</b>		<b>868.816</b>	<b>735.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		428.306	570.885
Overført resultat		337.110	63.851
		<b>868.816</b>	<b>735.936</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	12.863.000
Investeringsejendomme		13.539.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>13.539.000</b>	<b>12.863.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.485.414	1.557.108
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.485.414</b>	<b>1.557.108</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.024.414</b>	<b>14.420.108</b>
Andre tilgodehavender		41.826	26.470
Tilgodehavende selskabsskat		120.587	196.968
<b>Tilgodehavender</b>		<b>162.413</b>	<b>223.438</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.128	3.128
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.128</b>	<b>3.128</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>165.541</b>	<b>226.566</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.189.955</b>	<b>14.646.674</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		0	2.014.472
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		505.647	577.341
Overført overskud eller underskud		5.692.824	2.313.962
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>		<b>6.501.871</b>	<b>5.206.975</b>
Udskudt skat		833.263	675.659
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>833.263</b>	<b>675.659</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.791.992	6.099.903
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.791.992</b>	<b>6.099.903</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	295.899	295.117
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		155.223	183.446
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.062.580	1.571.736
Skyldig selskabsskat		117.471	203.273
Anden gæld		431.656	410.565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.062.829</b>	<b>2.664.137</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.854.821</b>	<b>8.764.040</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.189.955</b>	<b>14.646.674</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	200.000	2.014.472	577.341	2.313.962
Ændring i regnskabspraksis	0	(2.014.472)	0	2.014.472
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>577.341</b>	<b>4.328.434</b>
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Værdireguleringer	0	0	0	527.280
Overført til reserver	0	0	(500.000)	500.000
Årets resultat	0	0	428.306	337.110
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>505.647</b>	<b>5.692.824</b>
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			101.200	5.206.975
Ændring i regnskabspraksis			0	0
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>			<b>101.200</b>	<b>5.206.975</b>
Udbetalt ordinært udbytte			(101.200)	(101.200)
Værdireguleringer			0	527.280
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			103.400	868.816
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>103.400</b>	<b>6.501.871</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	114.884	86.033
Ændring af udskudt skat	8.884	(5.085)
	<b>123.768</b>	<b>80.948</b>
		<b>Investerings</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>-</b>
	<b>bygninger</b>	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.269.995	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	(989.651)
Overførsler	(11.269.995)	11.269.995
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>10.280.344</b>
Opskrivninger primo	2.582.656	0
Overførsler	(2.582.656)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(989.651)	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	989.651
Overførsler	989.651	(989.651)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effekt af ændring i regnskabspraksis	0	2.582.656
Årets dagsværdireguleringer	0	676.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.258.656</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>13.539.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, opskrevet til dagsværdi ved anvendelse af den kapitalbaserede metode med et afkastkrav på 5,5% - 8,0%.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	979.767
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>979.767</b>
Opskrivninger primo	577.341
Udbytte	(500.000)
Årets opskrivninger	428.306
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>505.647</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.485.414</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
PC Kabinettet ApS	Svendborg	ApS	100,0	1.557.108	570.885

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	295.899	295.117	5.791.992	4.260.000
	<b>295.899</b>	<b>295.117</b>	<b>5.791.992</b>	<b>4.260.000</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 6.088 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 13.539 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.741 t.kr., der er givet i ovenstående grunde og bygninger, og som er stillet til sikkerhed for alt mellemværende mellem PC Kabinettet ApS og Jyske Bank. PC kabinettet ApS's gæld til Jyske Bank udgør pr. 31. december 2016 241 t.kr.

Selskabet kautionerer endvidere for alt mellemværende mellem PC Kabinettet ApS og Jyske Bank.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Koncernregnskab

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver (grunde og bygninger) er omklassificeret til investeringsejendomme. I henhold til overgangsbestemmelserne er dette sket ultimo året og dagsværdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen og som følge heraf er der ikke foretaget tilretning af sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Indtægterne indregnes i den periode, indtægterne vedrører.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med PC Kabinet ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning er foretaget på baggrund af den kapitalafkastbaserede metode ved anvendelse af et afkastkrav på 5,5% - 7,5%. Det anvendte afkastkrav afhænger af den enkelte ejendoms beliggenhed samt generelle vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af opskrivningen.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. De anvendte afkastkrav ligger på 5,5% - 8,0% afhængig af den enkelte ejendoms beliggenhed samt generelle vedligeholdelsesstand. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat på opskrivning af ejendomme føres på egenkapitalen og modregnes i opskrivningen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.