

Humle Invest Holding ApS

Lundevej 1
5700 Svendborg
CVR-nr. 10138329

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.02.2018

Dirigent

Navn: Thomas Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	4
Balance pr. 31.12.2017	4
Egenkapitalopgørelse for 2017	4
Noter	4
Anvendt regnskabspraksis	4

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Humle Invest Holding ApS

Lundevej 1

5700 Svendborg

CVR-nr.: 10138329

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Thomas Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13.02.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Odense, den 13.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Boris Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9713

Michael Kurup Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35629

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 et resultat for næste regnskabsår på samme niveau.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		633.248	824.728
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		460.101	428.306
Andre finansielle indtægter		549	1.669
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(55.195)	(95.347)
Andre finansielle omkostninger		(144.554)	(166.772)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		894.149	992.584
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		84.000	0
Resultat før skat		978.149	992.584
Skat af årets resultat	1	(113.936)	(123.768)
Årets resultat		864.213	868.816
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		460.101	428.306
Overført resultat		298.312	337.110
		864.213	868.816

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		13.623.000	13.539.000
Materielle anlægsaktiver	2	13.623.000	13.539.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.545.515	1.485.414
Finansielle anlægsaktiver	3	1.545.515	1.485.414
Anlægsaktiver		15.168.515	15.024.414
Andre tilgodehavender		40.570	41.826
Tilgodehavende selskabsskat		129.741	120.587
Tilgodehavender		170.311	162.413
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.128
Værdipapirer og kapitalandele		0	3.128
Omsætningsaktiver		170.311	165.541
Aktiver		15.338.826	15.189.955

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		565.748	505.647
Overført overskud eller underskud		6.391.136	5.692.824
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital		7.262.684	6.501.871
Udskudt skat		860.629	833.263
Hensatte forpligtelser		860.629	833.263
Gæld til realkreditinstitutter		5.475.614	5.791.992
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.475.614	5.791.992
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	293.329	295.899
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		190.596	155.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		775.213	1.062.580
Skyldig selskabsskat		78.311	117.471
Anden gæld		392.450	411.656
Kortfristede gældsforpligtelser		1.739.899	2.062.829
Gældsforpligtelser		7.215.513	7.854.821
Passiver		15.338.826	15.189.955
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	200.000	505.647	5.692.824	103.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103.400)
Overført til reserver	0	(400.000)	400.000	0
Årets resultat	0	460.101	298.312	105.800
Egenkapital ultimo	200.000	565.748	6.391.136	105.800
				I alt kr.
Egenkapital primo				6.501.871
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Overført til reserver				0
Årets resultat				864.213
Egenkapital ultimo				7.262.684

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	86.570	114.884
Ændring af udskudt skat	27.366	8.884
	113.936	123.768
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.280.344
Kostpris ultimo		10.280.344
Dagsværdireguleringer primo		3.258.656
Årets dagsværdireguleringer		84.000
Dagsværdireguleringer ultimo		3.342.656
Regnskabsmæssig værdi ultimo		13.623.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, opskrevet til dagsværdi ved anvendelse af den kapitalbaserede metode med et afkastkrav på 5,5% - 7,5%, da det primært drejer sig om ejendomme i en god vedligeholdelsesstand samt en høj udlejningsgrad. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	979.767
Kostpris ultimo	979.767
Opskrivninger primo	505.647
Udbytte	(400.000)
Årets opskrivninger	460.101
Opskrivninger ultimo	565.748
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.545.515

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
PC Kabinettet ApS	Svendborg	ApS	100,0	1.545.515	460.101

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	293.329	295.899	5.475.614	3.834.000
	293.329	295.899	5.475.614	3.834.000

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 5.769 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 13.623 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.007 t.kr., der er givet i ovenstående grunde og bygninger, og som er stillet til sikkerhed for alt mellemværende mellem selskabet og PC Kabinettet ApS og Middelfart Sparekasse. PC kabinettet ApS's gæld til Middelfart Sparekasse udgør pr. 31. december 2017 94 t.kr.

Selskabet kautionerer endvidere for alt mellemværende mellem PC Kabinettet ApS og Middelfart Sparekasse.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 låneoptagelsen 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 nominel værdi.