



**HUMLE INVEST HOLDING APS
LUNDEVEJ 1
SVENDBORG**

CVR. NR. 10 13 83 29

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022
(20. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2023**

Thomas Nielsen
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Humle Invest Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. marts 2023

Direktion

Thomas Nielsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Humle Invest Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Humle Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG, FORTSAT

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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 15. marts 2023

N.G. CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 38 69 59 16

Nicolai Groth-Christensen
statsaut. revisor
mne34124



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør kr. 15.500.000. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.320.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1 . januar 2022 -31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.220.089 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 21.778.618 og en egenkapital på kr. 11.927.888.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Husleje, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er indeholdt i resultatopgørelsen.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger består af forsikringer, ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse af ejendomme samt administrationsomkostninger m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som en selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter til pengeinstitut, realkreditinstitutter samt renter til kapitalejer m.v.



Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med PC Kabinettet ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.

BALANCE

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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 budgetterede 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet og associeret virksomhed måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessummen.

Udbytte fra den tilknyttede og associerede virksomhed bindes ikke på opskrivningshenlæggelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til nominal værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Hensatte forpligtelser

Der er afsat udskudt skat med 22% af det beløb, som de skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver overstiger de regnskabsmæssige afskrivninger.



Gæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

Andet

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

Noter	2022	2021 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	675.828	977
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-46.320</u>	<u>136</u>
DRIFTSRESULTAT	629.508	1.113
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	241.587	605
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	617.247	217
Andre finansielle indtægter fra associeret virksomhed	7.403	6
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-68.270	-18
Andre finansielle omkostninger	<u>-204.536</u>	<u>-222</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.222.939	1.701
Skat af årets resultat	<u>-2.850</u>	<u>-256</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.220.089</u>	<u>1.445</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	650.000	114
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	258.834	422
Overført resultat	<u>311.255</u>	<u>909</u>
DISPONERET I ALT	<u>1.220.089</u>	<u>1.445</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

Noter	2022	2021 t.kr.
1 Investeringsejendomme	<u>15.500.000</u>	<u>17.800</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>15.500.000</u>	<u>17.800</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.164.294	1.523
Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>2.396.515</u>	<u>1.779</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>3.560.809</u>	<u>3.302</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>19.060.809</u>	<u>21.102</u>
Ejendom	2.250.000	0
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	452.205	406
Periodeafgrænsningsposter	<u>11.924</u>	<u>11</u>
Tilgodehavender	<u>2.714.129</u>	<u>417</u>
Likvide beholdninger	<u>3.680</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.717.809</u>	<u>417</u>
AKTIVER	<u><u>21.778.618</u></u>	<u><u>21.519</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

Noter	2022	2021
		t.kr.
Anpartskapital	200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.018.542	760
Overført resultat	10.059.346	9.748
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>650.000</u>	<u>114</u>
EGENKAPITAL	<u>11.927.888</u>	<u>10.822</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>687.244</u>	<u>751</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>687.244</u>	<u>751</u>
2 Gæld til kreditinstitutter	6.835.910	7.249
Deposita	<u>366.850</u>	<u>340</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.202.760</u>	<u>7.589</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	419.000	458
Gæld til kreditinstitutter	177.362	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	678.396	1.084
Gæld til selskabsdeltager	579.368	458
Selskabsskat	16.068	192
Anden gæld	<u>80.532</u>	<u>71</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.960.726</u>	<u>2.357</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.163.486</u>	<u>9.946</u>
PASSIVER	<u>21.778.618</u>	<u>21.519</u>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1/1 2022	200.000	759.708	9.748.091	114.400	10.822.199
Udloddet udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Overført resultat	<u>0</u>	<u>258.834</u>	<u>311.255</u>	<u>650.000</u>	<u>1.220.089</u>
Egenkapital 31/12 2022	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>1.018.542</u></u>	<u><u>10.059.346</u></u>	<u><u>650.000</u></u>	<u><u>11.927.888</u></u>



NOTER

1 INVESTERINGSEJENDOMME

	2022	2021
ANSKAFFELSESSUM		t.kr.
Saldo 1/1 2022	15.481.991	15.798
Afgang	-2.015.441	-3.503
Tilgang	<u>0</u>	<u>3.187</u>
ANSKAFFELSESSUM PR. 31/12 2022	<u>13.466.550</u>	<u>15.482</u>
 DAGSVÆRDIREGULERINGER		
Saldo 1/1 2022	2.318.009	1.902
Afgang på solgte investeringsejendomme	0	-36
Årets dagsværdireguleringer	<u>-284.559</u>	<u>452</u>
DAGSVÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2022	<u>2.033.450</u>	<u>2.318</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	<u><u>15.500.000</u></u>	<u><u>17.800</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme med blandet bolig og erhverv beliggende centralt i Svendborg. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, opskrevet til dagsværdi ved anvendelse af den kapitalbaserede metode med et afkastkrav på 6,0%-6,5%, 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 kr. 1.320.000.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.



	2022	2021
		t.kr.
2 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Prioritetsgæld	7.342.057	7.798
Overført til kortfristet gæld	-419.000	-458
Låneomkostninger	<u>-87.147</u>	<u>-91</u>
	<u><u>6.835.910</u></u>	<u><u>7.249</u></u>

Af den samlede restgæld forfalder kr. 5.167.000 efter mere end 5 år.

3 EVENTUELFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med PC Kabinettet ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Kaution for PC Kabinettet ApS' mellemværende med pengeinstitut, maks. kr. 250.000.

Kaution for H.Ø. Invest ApS' mellemværende med Jyske Realkredit, maks. kr. 7.681.574.

4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.342.057, er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 15.500.000. I investeringsejendommene er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 1.707.286 til sikkerhed for selskabets og PC Kabinettet ApS' mellemværende med pengeinstituttet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Nielsen

Direktør

Serienummer: 5eb2a81c-aeb7-48ba-a098-20393cc2a088

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-03-16 08:08:11 UTC



Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5d7d80e4-d54d-4a8a-b678-f0548edbf524

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-16 08:10:02 UTC



Thomas Nielsen

Dirigent

Serienummer: 5eb2a81c-aeb7-48ba-a098-20393cc2a088

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-03-16 08:30:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: VU66I-OYE8B-LL2HA-MZUJH-5L7MT-H5CI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>