



**HUMLE INVEST HOLDING APS  
LUNDEVEJ 1  
SVENDBORG**

**CVR. NR. 10 13 83 29**

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR 2023 - 31. DECEMBER 2023  
(21. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 23. februar 2024**

---

Thomas Nielsen  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 23. februar 2024

**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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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.

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 23. februar 2024

**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. 1.050.000.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1 . januar 2023 -31. december 2023 udviser et resultat på kr. 1.922.761 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 20.628.186 og en egenkapital på kr. 12.850.649.

I årets resultat er indtægtsført kr. 860.282 vedrørende kursgevinster ved låneomlægninger.

### 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af kursgevinster i forbindelse med låneomlægning.

### 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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 provenuet 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 2023 - 31. DECEMBER 2023

Noter	2023	2022 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.002.625</b>	<b>676</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-46</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.002.625</b>	<b>630</b>
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	499.389	242
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	202.170	617
Andre finansielle indtægter fra associeret virksomhed	54.370	7
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-48.112	-68
Andre finansielle indtægter	860.282	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-327.915</u>	<u>-205</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.242.809</b>	<b>1.223</b>
Skat af årets resultat	<u>-320.048</u>	<u>-3</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.922.761</u></b>	<b><u>1.220</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	117.400	650
Ekstraordinært udbytte i løbet af regnskabsåret	350.000	0
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	461.559	259
Overført resultat	<u>993.802</u>	<u>311</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>1.922.761</u></b>	<b><u>1.220</u></b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

### AKTIVER

Noter	2023	2022 t.kr.
1 Investeringsejendomme	<u>15.500.000</u>	<u>15.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>15.500.000</u></b>	<b><u>15.500</u></b>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.423.683	1.164
Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>2.598.685</u>	<u>2.394</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>4.022.368</u></b>	<b><u>3.561</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>19.522.368</u></b>	<b><u>19.061</u></b>
Ejendom	0	2.250
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	804.370	452
Andre tilgodehavender	14.488	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.023</u>	<u>12</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>826.881</u></b>	<b><u>2.714</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>278.937</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>1.105.818</u></b>	<b><u>2.718</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>20.628.186</u></b>	<b><u>21.779</u></b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

### PASSIVER

Noter	2023	2022 t.kr.
Anpartskapital	200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.480.101	1.019
Overført resultat	11.053.148	10.059
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.400	650
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>12.850.649</b>	<b>11.928</b>
Hensættelse til udskudt skat	710.842	687
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>710.842</b>	<b>687</b>
2 Gæld til kreditinstitutter	5.834.898	6.836
Deposita	335.800	367
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.170.698</b>	<b>7.203</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	265.000	419
Gæld til kreditinstitutter	0	177
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	452.856	679
Gæld til selskabsdeltager	27.810	579
Selskabsskat	71.576	16
Anden gæld	68.755	81
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>895.997</b>	<b>1.961</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.066.695</b>	<b>9.164</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>20.628.186</b>	<b>21.779</b>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Særlige poster		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1/1 2023	200.000	1.018.542	10.059.346	650.000	11.927.888
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	-650.000	-650.000
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	350.000	350.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-350.000	-350.000
Overført resultat	0	461.559	993.802	117.400	1.572.761
Egenkapital 31/12 2023	<u>200.000</u>	<u>1.480.101</u>	<u>11.053.148</u>	<u>117.400</u>	<u>12.850.649</u>

## NOTER

### 1 INVESTERINGSEJENDOMME

	2023	2022 t.kr.
<b>ANSKAFFELSESSUM</b>		
Saldo 1/1 2023	13.466.550	15.482
Afgang	<u>0</u>	<u>-2.015</u>
<b>ANSKAFFELSESSUM PR. 31/12 2023</b>	<u>13.466.550</u>	<u>13.467</u>

### DAGSVÆRDIREGULERINGER

Saldo 1/1 2023	2.033.450	2.318
Årets dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>-285</u>
<b>DAGSVÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2023</b>	<u>2.033.450</u>	<u>2.033</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023</b>	<u>15.500.000</u>	<u>15.500</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%-7,0%, 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. 1.050.000.

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

	2023	2022
2 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		t.kr.
Prioritetsgæld	6.242.474	7.342
Overført til kortfristet gæld	-265.000	-419
Låneomkostninger	<u>-142.576</u>	<u>-87</u>
	<u>5.834.898</u>	<u>6.836</u>

Af den samlede restgæld forfalder kr. 4.780.000 efter mere end 5 år.

### 3 EVENTUELFORPLIGTELSE

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. 9.452.953.

### 4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.242.474, 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.

### 5 SÆRLIGE POSTER

Under posten *Andre finansielle indtægter* er indtægtsført kr. 860.282 vedrørende kursgevinster ved låneomlægninger.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

