



Humle Invest Holding ApS

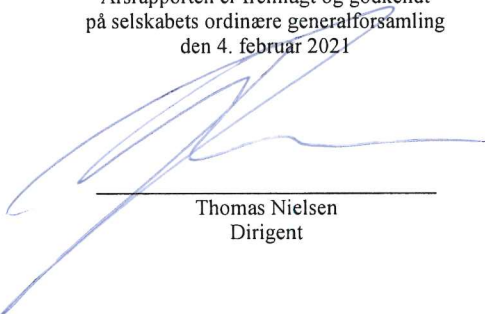
Lundevej 1
5700 Svendborg

CVR-nr. 10138329

Årsrapport 1. januar 2020 - 31. december 2020

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. februar 2021



Thomas Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Humle Invest Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. februar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 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.

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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 4. februar 2021

N.G. Christensen
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 38695916

Nicolai Groth-Christensen
Statsautoriseret 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. 17.700.000. 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. 1.000.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.610.508, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 20.923.274, og en egenkapital på kr. 9.490.586.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Humle Invest Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter, 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til virksomhedens indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelssummen. Udbytte i tilknyttede og associerede virksomheder bindes ikke på opskrivningshenlæggelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til nominel 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.

Gældsforpligtelser

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		851.871	671.740
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		710.877	-1.142.000
Driftsresultat		1.562.748	-470.260
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		343.749	453.482
Andre finansielle indtægter		2.762	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-8.073	-23.868
Andre finansielle omkostninger		-149.714	-115.017
Resultat før skat		1.751.472	-155.663
Skat af årets resultat		-140.964	128.321
Årets resultat		1.610.508	-27.342
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		113.000	110.600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		343.749	453.482
Overført resultat		1.153.759	-591.424
Resultatdisponering		1.610.508	-27.342



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>17.700.000</u>	<u>12.461.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.700.000</u>	<u>12.461.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.317.721	1.473.972
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>1.562.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.880.221</u>	<u>1.473.972</u>
Anlægsaktiver		<u>20.580.221</u>	<u>13.934.972</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		215.000	0
Andre tilgodehavender		38.287	22.192
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>123.344</u>
Tilgodehavender		<u>253.287</u>	<u>145.536</u>
Likvide beholdninger		<u>89.766</u>	<u>394.574</u>
Omsætningsaktiver		<u>343.053</u>	<u>540.110</u>
Aktiver		<u>20.923.274</u>	<u>14.475.082</u>



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Anpartskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		337.954	494.205
Overført resultat		8.839.632	7.185.873
Udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		9.490.586	7.990.678
Hensættelser til udskudt skat		635.685	622.760
Hensatte forpligtelser		635.685	622.760
Gæld til kreditinstitutter		8.718.439	4.578.351
Deposita		395.800	335.150
Langfristede gældsforpligtelser	2	9.114.239	4.913.501
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		631.674	331.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		701.943	217.049
Selskabsskat		103.544	173.523
Anden gæld		101.459	30.625
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		134.144	185.489
Kortfristede gældsforpligtelser		1.682.764	948.143
Gældsforpligtelser		10.797.003	5.861.644
Passiver		20.923.274	14.475.082
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	494.205	7.185.873	110.600	7.990.678
Udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Overført til reserver	0	-500.000	500.000	0	0
Årets resultat	0	343.749	1.153.759	113.000	1.610.508
Egenkapital 31. december 2020	200.000	337.954	8.839.632	113.000	9.490.586



Noter

	2020	2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.280.342	10.280.344
Overført fra dagsværdiregulering primo	989.653	0
Tilgang	4.528.125	0
Kostpris ultimo	15.798.120	10.280.344
Dagsværdireguleringer primo	2.180.656	3.322.656
Overført til kostpris primo	-989.653	0
Årets dagsværdireguleringer	710.877	-1.142.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.901.880	2.180.656
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.700.000	12.461.000

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme med blandet bolig og erhverv beliggende centralt i Svendborg samt boligejendom beliggende i Rudkøbing. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, opskrevet til dagsværdi ved anvendelse af den kapitalbaserede metode med et afkastkrav på 6% - 8,5%, da det primært drejer sig om ejendomme i en god vedligeholdelsesstand samt en høj udlejningsgrad. Afkastkravet er for ejendomme beliggende i Svendborg fastsat til 6% og for ejendom beliggende i Rudkøbing er afkastkravet fastsat til 8,5%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.000.000.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.814.751	631.674	6.043.000
Låneomkostninger	-96.312		
	8.718.439	631.674	6.043.000

3. Eventualforpligtelser

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.



Noter

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 9.446.425, er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 17.700.000. I investeringsejendommene er tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 3.007.286 til sikkerhed for selskabets og PC Kabinettet ApS' mellemværende med pengeinstituttet.