



**HUMLE INVEST HOLDING APS
LUNDEVEJ 1
SVENDBORG**

CVR. NR. 10 13 83 29

ÅRSRAPPORT 1. JANUAR 2021 - 31. DECEMBER 2021

(19. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2022**

Thomas Nielsen
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2022

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 15. marts 2022

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. 17.800.000. 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 2021 -31. december 2021 udviser et resultat på kr. 1.444.613, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 21.518.909, og en egenkapital på kr. 10.822.199.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nominal værdi.

Andet

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



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2021 - 31. DECEMBER 2021

Noter	2021	2020 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	976.644	852
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	<u>136.238</u>	<u>711</u>
DRIFTSRESULTAT	1.112.882	1.563
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	604.986	344
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	216.768	0
Andre finansielle indtægter fra associeret virksomhed	6.270	0
Andre finansielle indtægter	0	3
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-18.686	-8
Andre finansielle omkostninger	<u>-221.708</u>	<u>-150</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.700.512	1.752
Skat af årets resultat	<u>-255.899</u>	<u>-141</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.444.613</u>	<u>1.611</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	114.400	113
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	421.754	344
Overført resultat	<u>908.459</u>	<u>1.154</u>
DISPONERET I ALT	<u>1.444.613</u>	<u>1.611</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

Noter	2021	2020 t.kr.
1 Investeringsejendomme	<u>17.800.000</u>	<u>17.700</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>17.800.000</u>	<u>17.700</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.522.707	1.318
Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>1.779.268</u>	<u>1.562</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>3.301.975</u>	<u>2.880</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>21.101.975</u>	<u>20.580</u>
Andre tilgodehavender	0	38
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	215
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	406.270	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.664</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>416.934</u>	<u>253</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>90</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>416.934</u>	<u>343</u>
AKTIVER	<u><u>21.518.909</u></u>	<u><u>20.923</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

Noter	2021	2020
		t.kr.
Anpartskapital	200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	759.708	338
Overført resultat	9.748.091	8.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>114.400</u>	<u>113</u>
EGENKAPITAL	<u>10.822.199</u>	<u>9.491</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>751.189</u>	<u>635</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>751.189</u>	<u>635</u>
2 Gæld til kreditinstitutter	7.248.658	8.718
Deposita	<u>340.350</u>	<u>396</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>7.589.008</u>	<u>9.114</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	458.000	632
Gæld til kreditinstitutter	84.332	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.083.658	702
Gæld til selskabsdeltager	458.243	134
Selskabsskat	191.516	104
Anden gæld	<u>70.764</u>	<u>101</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.356.513</u>	<u>1.683</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.945.521</u>	<u>10.797</u>
PASSIVER	<u>21.518.909</u>	<u>20.923</u>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode		Overført resultat	Udbytte	I alt
	Anparts- kapital				
Egenkapital 1/1 2021	200.000	337.954	8.839.632	113.000	9.490.586
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Overført resultat	<u>0</u>	<u>421.754</u>	<u>908.459</u>	<u>114.400</u>	<u>1.444.613</u>
Egenkapital 31/12 2021	<u>200.000</u>	<u>759.708</u>	<u>9.748.091</u>	<u>114.400</u>	<u>10.822.199</u>



NOTER

1 INVESTERINGSEJENDOMME

	2021	2020
ANSKAFFELSESSUM		t.kr.
Saldo 1/1 2021	15.798.120	11.270
Afgang	-3.503.417	0
Tilgang	<u>3.187.288</u>	<u>4.528</u>
ANSKAFFELSESSUM PR. 31/12 2021	<u>15.481.991</u>	<u>15.798</u>
 DAGSVÆRDIREGULERINGER		
Dagsværdireguleringer primo	1.901.880	1.191
Afgang på solgte investeringsejendomme	-35.730	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>451.859</u>	<u>711</u>
DAGSVÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2021	<u>2.318.009</u>	<u>1.902</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021	<u><u>17.800.000</u></u>	<u><u>17.700</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 6,5%, 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. 1.050.000.

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



	2021	2020
2 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		t.kr.
Prioritetsgæld	7.798.323	9.446
Overført til kortfristet gæld	-458.000	-632
Låneomkostninger	<u>-91.665</u>	<u>-96</u>
	<u><u>7.248.658</u></u>	<u><u>8.718</u></u>

Af den samlede restgæld forfalder kr. 5.450.000 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. 9.091.177.

4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.798.323, er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 17.800.000. 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: PID:9208-2002-2-317484360829

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-03-16 11:42:05 UTC

NEM ID 

Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-803170145626

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-16 11:57:41 UTC

NEM ID 

Thomas Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-317484360829

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-03-17 11:48:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LC1BM-10VK6-CQ150-8LYPI-XPB6N-CZEME

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>