



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HOMADS A/S**

**HEIBERGSVEJ 15, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. marts 2017

---

John Stellan

**CVR-NR. 24 25 68 47**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9     |
| Noter.....                                  | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Homads A/S<br>Heibergsvej 15<br>9000 Aalborg  |
|                      | CVR-nr.: 24 25 68 47<br>Stiftet: 1. august 1988<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Jytte Margrethe Stellan Madsen<br>Hans Ove Madsen<br>John Stellan   |
| <b>Direktion</b>     | John Stellan  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea A/S, Erhvervsafdeling Nordjylland<br>Prinsensgade 15<br>9000 Aalborg                                   |
|                      | Handelsbanken, Aalborg City<br>Østre Havnegade 14<br>9000 Aalborg   |
| <b>Advokat</b>       | Advodan<br>Mølleå 1<br>9000 Aalborg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Homads A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. marts 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
John Stellan

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jytte Margrethe Stellan Madsen

\_\_\_\_\_  
Hans Ove Madsen

\_\_\_\_\_  
John Stellan

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Homads A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Homads A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 Ethiske 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 selskabet, 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**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aalborg, den 8. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er formueadministration, køb og salg af virksomheder samt drift af disse herunder restaurationsdrift.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat er utilfredsstillende, men skyldes primært ekstraordinære forhold.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2016<br>kr.     | 2015<br>kr.     |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>149.695</b>  | <b>-2.992</b>   |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | 0               | -370.410        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 3.332           | 517             |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>153.027</b>  | <b>-372.885</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 8.603           | 147.409         |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 2    | -293.379        | -71.779         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>-131.749</b> | <b>-297.255</b> |
| Skat af årets resultat.....                       |      | 0               | 0               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>-131.749</b> | <b>-297.255</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                 |                 |
| Anvendt af tidligere års overskud.....            |      | -131.749        | -297.255        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>-131.749</b> | <b>-297.255</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                     | Note     | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.      |
|---|----------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                  |          | 10.555.634        | 2.465.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>        | <b>3</b> | <b>10.555.634</b> | <b>2.465.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                   |          | <b>10.555.634</b> | <b>2.465.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....                  |          | 0                 | 212              |
| Periodeafgrænsningsposter.....              |          | 5.457             | 3.122            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                 |          | <b>5.457</b>      | <b>3.334</b>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....    |          | 0                 | 987.250          |
| <b>Værdipapirer.....</b>                    |          | <b>0</b>          | <b>987.250</b>   |
| Likvide beholdninger.....                   |          | 6.877             | 43.992           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>               |          | <b>12.334</b>     | <b>1.034.576</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                         |          | <b>10.567.968</b> | <b>3.499.576</b> |
| <b>PASSIVER</b>                             |          |                   |                  |
| Aktiekapital.....                           |          | 500.000           | 500.000          |
| Overført overskud.....                      |          | -249.320          | -117.572         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>4</b> | <b>250.680</b>    | <b>382.428</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |          | 0                 | 1.456.636        |
| Banklån.....                                |          | 6.950.102         | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>5</b> | <b>6.950.102</b>  | <b>1.456.636</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....    | 5        | 244.056           | 30.552           |
| Gæld til pengeinstitutter.....              |          | 129.427           | 0                |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....         |          | 0                 | 1.570.200        |
| Anden gæld.....                             |          | 2.989.403         | 49.910           |
| Periodeafgrænsningsposter.....              |          | 4.300             | 9.850            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>3.367.186</b>  | <b>1.660.512</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>10.317.288</b> | <b>3.117.148</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>10.567.968</b> | <b>3.499.576</b> |
| Eventualposter mv.                          | 6        |                   |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 7        |                   |                  |

## NOTER

|  | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.                | Note           |
|--|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                |                            | <b>1</b>       |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2015: 1)  |                |                            |                |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>  |                |                            | <b>2</b>       |
| Tilknyttede virksomheder.....  | 40.453         | 11.606                     |                |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 252.926        | 60.173                     |                |
|  | <b>293.379</b> | <b>71.779</b>              |                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                            | <b>3</b>       |
|  |                | Investerings-<br>ejendomme |                |
| Kostpris 1. januar 2016.....   |                | 2.464.483                  |                |
| Tilgang.....   |                | 8.087.302                  |                |
| <b>Kostpris 31. december 2016.....</b>   |                | <b>10.551.785</b>          |                |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....  |                | 517                        |                |
| Årets værdireguleringer.....   |                | 3.332                      |                |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>  |                | <b>3.849</b>               |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>  |                | <b>10.555.634</b>          |                |
| <i>Dagsværdi for boligejendomme</i>  |                |                            |                |
| Boligejendommene består af ni udlejningslejligheder/-ejendomme i Aalborg, som er anskaffet i henholdsvis 2015 og 2016. Udlejningslejlighedernes/-ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. |                |                            |                |
| Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,7-5,2 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, lejlighedernes/ejendommenes beliggenhed mv.  |                |                            |                |
| <b>Egenkapital</b>   |                |                            | <b>4</b>       |
|  | Aktiekapital   | Overført<br>overskud       | I alt          |
| Egenkapital 1. januar 2016.....  | 500.000        | -117.571                   | 382.429        |
| Forslag til årets resultatdisponering.....   |                | -131.749                   | -131.749       |
| <b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>  | <b>500.000</b> | <b>-249.320</b>            | <b>250.680</b> |

## NOTER

| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                  |                |                  | <b>Note</b> |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|-------------|
|  | 1/1 2016         | 31/12 2016       | Afdrag         | Restgæld         |             |
|  | gæld i alt       | gæld i alt       | næste år       | efter 5 år       |             |
| Gæld til realkreditinstitutter.....    | 1.487.188        | 0                | 0              | 0                | <b>5</b>    |
| Banklån.....                           | 0                | 7.194.158        | 244.056        | 5.973.878        |             |
|  | <b>1.487.188</b> | <b>7.194.158</b> | <b>244.056</b> | <b>5.973.878</b> |             |

**Eventualposter mv.**
**6**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MSG Aalborg Holding ApS (indtil 30. september 2016) og Familieselskabet Stellan ApS (fra 30. september 2016), der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af 11 stk. ejerpantebreve af 560 tkr., 720 tkr., 855 tkr., 728 tkr., 560 tkr., 2.277 tkr., 565 tkr., 150 tkr., 490 tkr., 150 tkr. og 560 tkr., i alt 7.615 tkr. i 9 ejendomme. Bogført værdi på ejendomme pr. 31. december 2016 udgør 10.556 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der afgivet sikkerhed i form af 7 ejerpantebreve af henholdsvis 3 tkr., 5 tkr., 4 x 10 tkr. og 20 tkr., i alt 68 tkr. Bogført værdi på ejendomme pr. 31. december 2016 udgør 5.480 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Homads A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.