



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

C/O JOHN STELLAN, HEIBERGSVEJ 15, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2019

John Stellan

CVR-NR. 24 25 68 47

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. februar 2019

Direktion:

John Stellan

Bestyrelse:

Jytte Margrethe Stellan Madsen

Hans Ove Madsen

John Stellan

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Homads A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Homads A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 27. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

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 tilfredsstillende.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		686.975	473.728
Af- og nedskrivninger.....		-8.063	21.954
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		298.107	313.930
DRIFTSRESULTAT		977.019	809.612
Andre finansielle indtægter.....		58	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-436.502	-374.091
RESULTAT FØR SKAT		540.575	435.521
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		540.575	435.521
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		540.575	435.521
I ALT		540.575	435.521

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		28.891	36.954
Investeringsjendomme.....		26.431.987	21.356.229
Materielle anlægsaktiver.....	2	26.460.878	21.393.183
ANLÆGSAKTIVER.....		26.460.878	21.393.183
Ejendomme til videresalg.....		2.160.667	1.124.028
Varebeholdninger.....		2.160.667	1.124.028
Andre tilgodehavender.....		37.573	85.596
Periodeafgrænsningsposter.....		18.931	120.931
Tilgodehavender.....		56.504	206.527
Likvide beholdninger.....		0	56.924
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.217.171	1.387.479
AKTIVER.....		28.678.049	22.780.662
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		726.775	186.200
EGENKAPITAL.....	3	1.226.775	686.200
Banklån.....		16.626.029	16.230.397
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.626.029	16.230.397
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.535.600	533.440
Gæld til pengeinstitutter.....		178.274	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.984	37.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.702.527	1.844.654
Anden gæld.....		3.349.991	3.438.281
Periodeafgrænsningsposter.....		10.869	10.690
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.825.245	5.864.065
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		27.451.274	22.094.462
PASSIVER.....		28.678.049	22.780.662
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	54.036	15.729	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	382.466	358.362	
	436.502	374.091	

Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....	40.313	21.038.450	
Tilgang.....	0	4.777.651	
Kostpris 31. december 2018.....	40.313	25.816.101	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	3.359	0	
Årets afskrivninger	8.063	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	11.422	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	317.779	
Årets værdireguleringer.....	0	298.107	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	615.886	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	28.891	26.431.987	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 13 udlejningslejligheder/-ejendomme i Aalborg, som er anskaffet i perioden 2015-2018. Udlejningslejlighedernes/-ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,7-5,1 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, lejlighedernes/ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	186.200	686.200	
Forslag til årets resultatdisponering.....		540.575	540.575	
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	726.775	1.226.775	

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Banklån.....	19.161.629	2.535.600	14.221.982	16.763.837	533.440	
	19.161.629	2.535.600	14.221.982	16.763.837	533.440	
Eventualposter mv.						5
Selskabet har pr. 31. december 2018 en samlet leasingforpligtelse på 148 tkr., der vedrører selskabets leasing af varebil.						
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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Familieselskabet Stellan ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af 18 stk. ejerpantebreve af 560 tkr., 720 tkr., 855 tkr., 728 tkr., 560 tkr., 3.220 tkr., 565 tkr., 150 tkr., 490 tkr., 560 tkr., 150 tkr., 560 tkr., 938 tkr., 7.490 tkr., 1.930 tkr., 100 tkr., 150 tkr. og 658 tkr., i alt 20.384 tkr. i 14 ejendomme. Bogført værdi på 13 ejendomme under materielle anlægsaktiver pr. 31. december 2018 udgør 26.432 tkr. og bogført værdi på 1 ejendom under omsætningsaktiver udgør 2.161 tkr.						
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der afgivet sikkerhed i form af 9 ejerpantebreve af henholdsvis 3 tkr., 2 x 5 tkr., 5 x 10 tkr. og 20 tkr., i alt 83 tkr. Bogført værdi på ejendomme pr. 31. december 2018 udgør 8.063 kr.						
Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Homads A/S for 2018 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettosalgspris 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger udgør værdien af ejendomme til videresalg.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.