



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 17, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2022

---

John Stellan

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Homads A/S c/o John Stellan Heibergsvej 17 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 24 25 68 47 Stiftet: 1. august 1988 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jytte Margrethe Stellan Madsen Hans Ove Madsen John Stellan
<b>Direktion</b>	John Stellan
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg
	Nordea Prinsensgade 15 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Vingaardshus A/S Vingårdsgade 22 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. juni 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

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 13. juni 2022

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.

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

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>338.167</b>	<b>-3.542.925</b>
Af- og nedskrivninger.....		-8.063	-8.063
Andre driftsomkostninger.....		0	-74.413
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-452.452	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-122.348</b>	<b>-3.625.401</b>
Andre finansielle indtægter.....		187	22
Andre finansielle omkostninger.....	1	-328.673	-422.590
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-450.834</b>	<b>-4.047.969</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-450.834</b>	<b>-4.047.969</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-450.834	-4.047.969
<b>I ALT</b> .....		<b>-450.834</b>	<b>-4.047.969</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		4.702	12.765
Investeringsjendomme.....		15.720.000	18.390.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>15.724.702</b>	<b>18.402.765</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.724.702</b>	<b>18.402.765</b>
Ejendomme til videresalg.....		0	2.810.000
Varebeholdninger.....		0	2.810.000
Andre tilgodehavender.....		13.248	438.327
Periodeafgrænsningsposter.....		5.416	28.264
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>18.664</b>	<b>466.591</b>
Likvide beholdninger.....		272	39.845
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.936</b>	<b>3.316.436</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.743.638</b>	<b>21.719.201</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		501.773	952.607
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.001.773</b>	<b>1.452.607</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.910.100	10.780.338
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>8.910.100</b>	<b>10.780.338</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		151.615	0
Gæld til pengeinstitutter.....		408.190	3.080.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		102.218	514.291
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		839.564	1.980.782
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		26.384	105.057
Anden gæld.....		4.303.794	3.805.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.831.765</b>	<b>9.486.256</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.741.865</b>	<b>20.266.594</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.743.638</b>	<b>21.719.201</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	952.607	1.452.607
Forslag til resultatdisponering.....		-450.834	-450.834
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>501.773</b>	<b>1.001.773</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	13.421	75.008	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	315.252	347.582	
	<b>328.673</b>	<b>422.590</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021.....	40.313	18.131.825	
Tilgang.....	0	-35.017	
Afgang.....	0	-2.587.020	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>40.313</b>	<b>15.509.788</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	27.548	0	
Årets afskrivninger .....	8.063	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>35.611</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	258.175	
Årets værdireguleringer.....	0	-452.452	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	404.489	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>210.212</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>4.702</b>	<b>15.720.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	15.720.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	65.017

**Dagsværdi for boligejendomme**

Investerings ejendommene er beliggende i Aalborg og består af boligejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 180 - 490 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,0 - 4,5 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt. Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	9.267.940	357.840	7.478.740	13.782.530	
	<b>9.267.940</b>	<b>357.840</b>	<b>7.478.740</b>	<b>13.782.530</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 8 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 26 tkr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Familieselskabet Stellan ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af ejerpandebrev på samlet 10.710 tkr. i 4 ejendomme. Bogført værdi på ejendommene pr. 31. december 2021 udgør 15.720 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med øvrig kreditinstitut er der afgivet sikkerhed i form af ejerpandebrev på 225 tkr. i 1 ejendom. Bogført værdi på ejendommen pr. 31. december 2021 udgør 4.320 tkr.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Homads A/S for 2021 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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, leasingomkostninger 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Investeringsejendomme 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 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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger 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.