



## Home4all ApS

Krakasvej 17  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 37375535

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.05.2021

---

**Helle Skak**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Home4all ApS

Krakasvej 17

3400 Hillerød

CVR-nr.: 37375535

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Anders Skak, direktør

Helle Skak, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Home4all ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 05.05.2021

## Direktion

**Anders Skak**  
direktør

**Helle Skak**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Home4all ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Home4all ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 05.05.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, byggemodning og andet projektudvikling af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.080 t. kr mod et overskud på 24 t.kr. i 2019.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af grunde og bygninger, som sidste år blev indregnet til kostpris og som i år indregnes til dagsværdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke haft effekt på sammenligningstalene, hvorfor der ikke er ændret på samligningsåret.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 har ikke og forventes ikke at påvirke selskabets økonomiske forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(298.282)</b>	<b>30.343</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.767.317	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.469.035</b>	<b>30.343</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(155)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.468.880</b>	<b>30.343</b>
Skat af årets resultat	1	(389.000)	(6.675)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.079.880</b>	<b>23.668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.079.880	23.668
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.079.880</b>	<b>23.668</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		8.000.000	1.472.860
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>8.000.000</b>	<b>1.472.860</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		10.000	210.000
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>10.000</b>	<b>210.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.010.000</b>	<b>1.682.860</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	35.700
Andre tilgodehavender		10.385	0
Periodeafgrænsningsposter		51.205	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>61.590</b>	<b>35.700</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>625.804</b>	<b>36.102</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>687.394</b>	<b>71.802</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.697.394</b>	<b>1.754.662</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.586.367	506.487
<b>Egenkapital</b>		<b>1.636.367</b>	<b>556.487</b>
Udskudt skat		389.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>389.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.648.555	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.648.555</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	50.091	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.742.877	0
Deposita		52.187	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.101	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.477	1.186.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.739	0
Skyldig skat		0	6.675
Anden gæld		20.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.023.472</b>	<b>1.198.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.672.027</b>	<b>1.198.175</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.697.394</b>	<b>1.754.662</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	506.487	556.487
Årets resultat	0	1.079.880	1.079.880
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.586.367</b>	<b>1.636.367</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	6.675
Ændring af udskudt skat	389.000	0
	<b>389.000</b>	<b>6.675</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.472.860
Tilgange	4.759.823
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.232.683</b>
Årets opskrivninger	1.767.317
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.767.317</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.000.000</b>
Årets indregnede renter	15.873

Selskabet ejer 2 boliger, der måles til dagsværdi. Ejendommene er indregnet med udgangspunkt i et afkast på 5%, og er beliggende i Frederiksværk.

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	210.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(200.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.
NMC ApS	København	ApS	25	40.000

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	50.091	1.648.555	1.448.191
	<b>50.091</b>	<b>1.648.555</b>	<b>1.448.191</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sino ApS administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af grunde og bygninger, som sidste år blev indregnet til kostpris og som i år indregnes til dagsværdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke haft effekt på sammenligningstalene, hvorfor der ikke er ændret på samligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Grunde og bygninger 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.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.