



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

H.T.W. Slagelse ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 38 75 49 55

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2018

Dirigent

**DANSKE
REVISORER**

FSR*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2017/2018	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2017/2018	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H.T.W. Slagelse ApS Teknikvej 4 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 38 75 49 55 Kommune: Slagelse
Direktion	Thomas Lindboe
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for H.T.W. Slagelse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den / 2018

Direktion

Thomas Lindboe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i H.T.W. Slagelse ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.T.W. Slagelse ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Slagelse, den / 2018

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet sidste år og har i forbindelse med stiftelsen erhvervet en portefølje af boligudlejnings-ejendomme beliggende primært i Slagelse. Sammenligningstillene i årsregnskabet omfatter derfor en periode på 6 måneder.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/2018	2017
Bruttofortjeneste	1.947.575	865.351
2 Personaleomkostninger	-131.582	-65.942
Resultat før finansielle poster	1.815.993	799.409
Finansielle indtægter	1.369	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.490	1.992
Andre finansielle omkostninger	-477.411	-227.520
Resultat før skat	1.360.441	573.881
3 Skat af årets resultat	-299.278	-126.359
ÅRETS RESULTAT	1.061.163	447.522
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.061.163	447.522
DISPONERET I ALT	1.061.163	447.522

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

AKTIVER

	2018	2017
4 Grunde og bygninger	32.945.000	32.945.000
Materielle anlægsaktiver	32.945.000	32.945.000
ANLÆGSAKTIVER	32.945.000	32.945.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.369	101.110
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	951.797	101.571
Periodeafgrænsningsposter	31.865	30.768
Tilgodehavender	1.011.031	233.449
Likvide beholdninger	5.259	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.016.290	233.449
AKTIVER	33.961.290	33.178.449

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.299.920	10.238.757
5 EGENKAPITAL	11.349.920	10.288.757
Hensættelse til udskudt skat	2.777.100	2.755.154
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.777.100	2.755.154
Prioritetsgæld	0	14.168.425
Kreditinstitutter	17.228.144	0
Deposita	866.660	840.829
Selskabsskat	276.962	104.412
6 Langfristede gældsforpligtelser	18.371.766	15.113.666
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	737.223	790.565
Kreditinstitutter	114.777	3.697.159
Modtagne forudbetalinger fra kunder	184.786	201.995
Selskabsskat	104.412	0
Anden gæld	321.306	331.153
Kortfristede gældsforpligtelser	1.462.504	5.020.872
GÆLD	19.834.270	20.134.538
PASSIVER	33.961.290	33.178.449

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkastkrav 6,5%-9,5%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

	2017/2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	128.000	64.000
Andre omkostninger til social sikring	3.582	1.942
	<u>131.582</u>	<u>65.942</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	277.332	104.412
Ændring i udskudt skat	21.946	21.947
	<u>299.278</u>	<u>126.359</u>

NOTER

Grunde og bygninger

4 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	32.945.000
Kostpris ultimo	32.945.000
	32.945.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligudlejningsejendomme beliggende i Korsør samt 3 bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Slagelse. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme som er optaget til dagsværdi:

- Boligejendomme i Korsør, 7,75 pct. - 9,50 pct.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Slagelse, 6,50 pct. - 8,00 pct.
- Erhvervsejendom i Slagelse, 8,00 pct.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 26.650.000.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	10.238.757	1.061.163	11.299.920
	10.288.757	1.061.163	11.349.920

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	14.958.990	0	0	0
Kreditinstitutter	0	17.965.367	737.223	14.287.025
Deposita	840.829	866.660	0	0
Selskabsskat	104.412	276.962	0	0
	<u>15.904.231</u>	<u>19.108.989</u>	<u>737.223</u>	<u>14.287.025</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 18.080.144 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 35.292.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2018 på kr. 32.945.000.

Selskabet kautionerer for moderselskabet samt de øvrige selskaber i Lindboe Holding koncernen for mellemværende med kreditinstituttet. Mellemværendet udgør pr. 30/6 2018 t.kr. 92.385.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for H.T.W. Slagelse ApS for 2017/2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets andet regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter blot en periode på 6 måneder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Lindboe

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-955353477547

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2018 kl.: 09:02:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor

RID: 33591656

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2018 kl.: 09:04:17

Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Lindboe

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-955353477547

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2018 kl.: 09:08:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d903b162sPhm16426337

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.