

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

CVR nummer 38 75 49 55

Årsrapport
1. januar - 30. juni 2017
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. juni 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 38 75 49 55
Hjemsted: 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. januar - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den / 2017

Direktion

Thomas Lindboe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i H.T.W. Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.T.W. Slagelse ApS for perioden 1. januar - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 / 2017

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

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

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 i juni måned 2017 og har i forbindelse med stiftelsen erhvervet en portefølje af boligudlejningsejendomme beliggende primært i Slagelse. Selskabet har omlagt regnskabsåret fra kalenderåret til regnskabsafslutning pr. 30. juni. Årsregnskabet omfatter derfor en periode på 6 måneder.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og har medført et resultat på t.kr. 448.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 30. JUNI 2017

	2017
Bruttofortjeneste	865.351
2 Personaleomkostninger	-65.942
	<hr/>
Resultat før finansielle poster	799.409
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.992
Andre finansielle omkostninger	-227.520
	<hr/>
Resultat før skat	573.881
3 Skat af årets resultat	-126.359
	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	447.522
	<hr/>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	447.522
	<hr/>
DISPONERET I ALT	447.522
	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017
4 Investeringsejendomme	32.945.000
Materielle anlægsaktiver	32.945.000
ANLÆGSAKTIVER	32.945.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.110
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	101.571
Periodeafgrænsningsposter	30.768
Tilgodehavender	233.449
OMSÆTNINGSAKTIVER	233.449
AKTIVER	33.178.449

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	10.238.757
5 EGENKAPITAL	10.288.757
Hensættelse til udskudt skat	2.755.154
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.755.154
Prioritetsgæld	14.168.425
Deposita	840.829
Selskabsskat	104.412
6 Langfristede gældsforpligtelser	15.113.666
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	790.565
Kreditinstitutter	3.697.159
Modtagne forudbetalinger fra kunder	201.995
Anden gæld	331.153
Kortfristede gældsforpligtelser	5.020.872
GÆLD	20.134.538
PASSIVER	33.178.449
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har ved stiftelsen erhvervet investeringsejendomme for kr. 32.945.000. Ejendommene værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessummen. Det er ledelsens vurdering, at dette er bedste skøn over dagsværdien.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraxis værdiansættes investeringsejendomme efterfølgende til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten. Der forventes et afkastkrav på mellem 6,5% og 9,5% på ejendommene i fremtiden. Afkastkravet fastlægges under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

	2017
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	64.000
Andre omkostninger til social sikring	1.942
	<hr/>
	65.942
	<hr/>

Det gennemsnitlige antal ansatte har i regnskabsåret udgjort 1.

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	104.412
Ændring i udskudt skat	21.947
	<hr/>
	126.359
	<hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	32.945.000
Kostpris ultimo	32.945.000
	<u><u>32.945.000</u></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 26.650.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	9.791.235	447.522	10.238.757
	<u>9.841.235</u>	<u>447.522</u>	<u>10.288.757</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14.958.990	790.565	10.973.263
Deposita	840.829	0	0
Selskabsskat	104.412	0	0
	<u>15.904.231</u>	<u>790.565</u>	<u>10.973.263</u>

NOTER

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nominelt kr. 20.292.000 med restgæld kr. 14.215.743 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 på kr. 32.945.000.

Gæld til Grundejernes Investeringsfond kr. 743.247 er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 på kr. 14.930.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 3.696.222 er der deponeret ejerpantebrev nom. kr. 4.000.000 med pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 på kr. 9.800.000.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebrev nom. 12.537.000 med pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 på kr. 32.945.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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, investeringsejendommens 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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

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 nettorealisationsværdi.

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

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-955353477547
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 12:56:51

NEM ID

Torben Gudmundsen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1191579322157
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 13:37:07

NEM ID

Thomas Lindboe

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-955353477547
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 13:45:03

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3a90bd7byKYhg7645089