

# TOWER APS

CVR. NR. 35 89 42 92

GLADSAXE MØLLEVEJ 21, 1.  
2860 SØBORG

## ÅRSRAPPORT FOR ÅRET

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

### 5. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt  
på generalforsamlingen  
den 21/12 2018

Dirigenten:

  
Johnny Karleby

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tower ApS Gladsaxe Møllevvej 21, 1. 2860 Søborg
<b>CVR. NR.</b>	35 89 42 92
<b>Hjemsted</b>	Gladsaxe Kommune
<b>Direktion</b>	Johnny Karleby
<b>Selskabsskapital</b>	kr. 11.000.000

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at drive boligvirksomhed, herunder drift, køb og salg af investeringsejendomme, administration af udlejningsejendomme og udøvelse af konsulent- virksomhed indenfor finansiering, regnskab, bogholderi og skat.

### **Økonomiske forhold**

Selskabets drift har i længere tid været tabsgivende. For at undgå for store tab har selskabet solgt sine ejendomme og kapitalandele i andre ejendomsselskaber.

Desværre har disse salg været tabsgivende, og selskabets resultat blev som følge heraf et underskud på kr. 16.053.723, hvilket direktionen finder utilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets negative egenkapital vil herefter udgøre kr. 1.495.218.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er efter ledelsens opfattelse ingen usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udvikling**

Da selskabet ikke har været i stand til at opnå en overskudsgivende drift, vil selskabets drift ikke vil blive genoptaget foreløbig.

### **Begivenheder indtruffet efter statusdagen**

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt andre forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets ledelse har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 207 - 30. juni 2018 for Tower ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og under forudsætningen om fortsat drift.

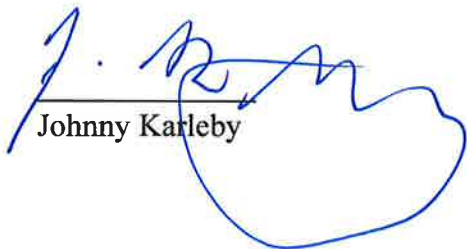
Vi anser derfor den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 21. december 2018

Direktion:

  
Johnny Karleby

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tower ApS for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **Omlægning af regnskabsprincip**

Selskabets regnskabsopstilling er uændret fra sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabets regnskabsprincipper er ændrede i forhold til sidste år, da ledelsen har valgt at værdiansætte værdien af ejendommene efter en autoriseret mæglers salgsprospekt.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste består af huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og salgs- og administrationsomkostninger.

### **Huslejeindtægter**

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Indtægter vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **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 fra tidligere år eller fra posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris fratrukket afskrivninger eller til nettorealiseringsværdi.

Ejendomme afskrives lineært over ejendommenes forventede levetid på 50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid samt anskaffelsessummen for grunde.

Ejendomme som opnår utilfredsstillende afkastprocenter på under 4 %, værdiansættes til nettorealiseringsværdi.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til regnskabsmæssig indre værdi, eller kostpris, hvis denne er lavere.

Langfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Igangværende arbejder**

Selskabets igangværende arbejder består af afsluttede konsulentopgaver udført før balancedagen, som først er faktureret efter balancedagen.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter ansvarlig lånekapital, gældsbreve, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

<u>Note</u>	2017	
1 <b>Bruttofortjeneste</b>	-6.829.858	153.986
2 Personaleomkostninger	-48.064	-786.815
5 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-	-234.177
Resultat af ordinær drift	-6.877.922	-867.006
Finansieringsindtægter	4.337	20.765
Finansieringsudgifter	-1.963.703	-691.115
Resultat før skat	-8.837.288	-1.537.356
4 Skat af årets resultat	-	95.350
Resultat af kapitalandele	-7.216.435	-315.370
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-16.053.723</b>	<b>-1.757.376</b>
<b>som foreslås fordelt som følger:</b>		
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	-1.150.317	-315.370
Overført resultat	-14.903.406	-1.442.006
<b>I ALT</b>	<b>-16.053.723</b>	<b>-1.757.376</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>		2017
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
5	Grunde og bygninger	-	19.075.865
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	-	<b>19.075.865</b>
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	6.900.407
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	-	1.599.910
8	Langfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	-	391.261
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	-	<b>8.891.578</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	-	<b>27.967.443</b>
	Tilgodehavende hos lejere	-	418.392
8	Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	-	187.033
	Andre tilgodehavender	-	3.158.737
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-	446.824
	Periodeafgrænsningsposter	-	30.826
	<b>TILGODEHAVENDER</b>	-	<b>4.241.812</b>
	Likvide beholdninger	2.733	13.660
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>2.733</b>	<b>13.660</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.733</b>	<b>4.255.472</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.733</b>	<b>32.222.915</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**

<u>Note</u>	<b>Passiver</b>		2017
8 Indskudskapital	11.000.000		11.000.000
8 Reserve for opskrivning	-		1.150.317
8 Overført resultat	-12.495.218		2.408.188
		<u>-1.495.218</u>	<u>14.558.505</u>
<b>EGENKAPITAL</b>			
12 Hensættelser til udskudt skat	-		-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
9 Realkredit	-		955.221
10 Kreditinstitutter i øvrigt	-		6.730.335
Forudbetalt leje	-		467.498
Selskabsskat	-		-
Deposita	-		360.229
		<u>-</u>	<u>8.513.283</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
9 Realkredit	-		33.458
10 Kreditinstitutter i øvrigt	-		588.860
Leverandørgæld	1.171.314		1.145.320
Gæld til tilknyttede virksomheder	-		3.895.595
Anden gæld	326.637		3.487.894
		<u>1.497.951</u>	<u>9.151.127</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>1.497.951</u>	<u>17.664.410</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.733</u>	<u>32.222.915</u>

## NOTER

### Note 1. Bruttofortjeneste

Af konkurrencemæssige årsager, oplyses nettoomsætningen ikke.

### Note 2. Personaleomkostninger

2017

Lønninger og honorarer	46.023	793.735
Lønrefusioner	-	-29.998
ATP og andre socialeomk.	1.891	11.030
Kørselsgodtgørelse	-	6.077
Gebyr Danløn	150	5.971
	<u>48.064</u>	<u>786.815</u>

### Note 4. Skat af årets ordinære resultat

Skat af årets resultat fremkommer som følger:

Selskabsskat af årets resultat	-	-
Ændring i udskudt skat	-	-95.350
<b>Skat af årets ordinære resultat</b>	<u>-</u>	<u>-95.350</u>

Selskabet har i året betalt kr. 0 i á conto selskabsskat.

**NOTER**

2017

**Note 5. Grunde og bygninger**

Anskaffelser primo	19.612.605	19.451.317
Anskaffelser i året	161.288	161.288
Afgang i året	-19.773.893	-
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelser i alt	-	19.612.605
Afskrivninger primo	-536.740	-302.563
Afskrivninger i året	-	-234.177
Afgang i året	536.740	-
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger i alt	-	-536.740
Opskrivninger primo	-	-
Opskrivninger i året	-	-
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger i alt	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Bogført værdi 30/06 2018</b>	<b>-</b>	<b>19.075.865</b>

Der er tinglyst pant i ejendomme jf. note 14.

**Note 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Facility Management ApS - 100%  
Damhus Boulevard 69 ApS - 100%

Anskaffelse primo	5.800.000	880.000
Tilgang i året	-	4.920.000
Afgang i året	-5.800.000	-
	<hr/>	<hr/>
	-	5.800.000
Resultat primo	1.100.407	1.416.434
Årets resultat	-	929.842
Årets op/nedskrivning	-1.100.407	-1.245.869
	<hr/>	<hr/>
	-	1.100.407
	<hr/>	<hr/>
<b>BOGFØRT VÆRDI 30/06 2018</b>	<b>-</b>	<b>6.900.407</b>

**NOTER**

2017

**Note 7. Kapitalandel i associerede virksomheder**

Ejendomsselskabet af 25. juni ApS  
Partnerselskabet af 25. juni 2016

Anskaffelse primo	1.550.000	1.550.000
Tilgang i året	-1.550.000	-
	-	1.550.000
Resultat primo	49.910	53.567
Andel af årets resultat		657
Årets op/nedskrivning	-49.910	-4.314
	-	49.910
<b>BOGFØRT VÆRDI 30/06 2018</b>	<b>-</b>	<b>1.599.910</b>

**Note 8. Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder**

2017

Tilgodehavende på gældsbev. forfalder som følger:

Indenfor 1 år	-	187.033
Mellem 1 og 5 år	-	391.261
Efter 5 år	-	-
<b>Pantebrevsgæld i alt</b>	<b>-</b>	<b>578.294</b>

**NOTER****Note 9. Egenkapitalen**

	Aktie- kapital	Reserve for opskrivning kapitalandel	Overført resultat	I alt
Indskud i året	11.000.000	1.150.317	2.408.188	14.558.505
Overført af årets resultat		- 1.150.317	-14.903.406	-16.053.723
<b>Ultimo</b>	<b>11.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-12.495.218</b>	<b>-1.495.218</b>
Ansvarlig lånekapital				-
<b>Ansvarligt kapitalgrundlag i alt</b>				<b>-1.495.218</b>

Selskabets aktiekapital er fordelt i aktier af kr. 1.000.

**Kapitalforhøjelser:**

1. oktober 2014:	450.000	ved kontant indskud
30. juni 2016:	4.500.000	ved gældskonvertering

**Note 10. Realkredit**

	2017	
Realkreditgælden forfalder som følger:		
Indenfor 1 år	-	33.458
Mellem 1 og 5 år	-	143.115
Efter 5 år	-	812.106
<b>Realkreditgæld i alt</b>	<b>-</b>	<b>988.679</b>

**NOTER****Note 11. Kreditinstitutter i øvrigt**

2017

Pantebrevsgæld forfalder som følger:

Indenfor 1 år	-	588.860
Mellem 1 og 5 år	-	2.567.236
Efter 5 år	-	4.163.099
		<hr/>
<b>Kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>-</b>	<b>7.319.195</b>
		<hr/> <hr/>

**Note 12. Udskudt skat**

Hensættelse til udskudt skat fremkommer som følger:

Skattemæssig merafskrivning på anlægsaktiver		-18.135.887
Andre skattemæssige differencer		-
Fremført skattemæssigt underskud		-6.807.068
		<hr/>
		<b>-24.942.955</b>
		<hr/> <hr/>
22% heraf eller kr. 0, hvis negativ		-
Hensat primo		-
		<hr/>
<b>Ændringer i hensættelse til udskudt skat</b>		<b>-</b>
		<hr/> <hr/>



## **NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET**

### **Note 13. Pantsætninger, garantiforpligtelser og eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter derfor gensidigt og solidarisk med disse selskaber for betaling af de beregnede selskabsskatter i sambeskatningen samt for kildeskatter på udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.