

TOWER A/S

CVR. NR. 35 89 42 92

**GLADSAXE MØLLEVEJ 21, 1.
2860 SØBORG**

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

3. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 31 / 2017

Dirigenten:


Johnny Karleby

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tower A/S Gladsaxe Møllevej 21, 1. 2860 Søborg
CVR. NR.	35 89 42 92
Hjemsted	Gladsaxe Kommune
Direktion	Johnny Karleby
Bestyrelse	Morten Talman Anna Marie Karleby Johnny Karleby
Selskabsskapital	kr. 11.000.000

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive boligvirksomhed, herunder drift, køb og salg af investeringsejendomme, administration af udlejningsejendomme og udøvelse af konsulentvirksomhed indenfor finansiering, regnskab, bogholderi og skat.

Økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på kr. 1.899.785, efter resultat af kapitalandele på 278.751 og opskrivning af kapitalandele på kr. 1.195.250, hvilket direktionen finder tilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre kr. 16.320.195.

Særlige forhold

Selskabets aktiekapital er i året forhøjet med kr. 6.000.000 ved gældskonvertering. Den konverterede gæld var gæld til selskabets væsentligste kapitalejer.

For at opnå gældsovertagelse på en række erhvervede ejendomme forlangte långiver, at de pågældende ejendomme blev overført til et særskilt selskab. Selskabet har derfor erhvervet det tomme selskab Facility Management ApS, hvortil de pågældende ejendomme er transporteret.

Denne overdragelse har betydet en del ekstra omkostninger for selskabet, hvilket har haft en negativ indvirkning på selskabets primære driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling

Det er ledelsens forventning, at selskabets drift fortsat vil blive forbedret, efterhånden som anskaffede ejendomme bliver istandsat og fuldt udlejet. Dette vil efter ledelsens opfattelse også medføre en forøgelse af værdierne af selskabets ejendomme.

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 2015 - 30. juni 2016 for Tower A/S.

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 3. januar 2017

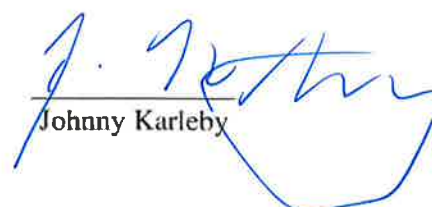
Direktion:


Johnny Karleby

Bestyrelsen:


Morten Talman


Anna Marie Karleby


Johnny Karleby

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tower A/S for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 mægleres 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 salgsomkostninger 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 2015 - 30. JUNI 2016

<u>Note</u>		2015	
1	Bruttofortjeneste	2.392.250	1.457.029
2	Personaleomkostninger	-655.365	-186.960
5	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-403.826	-197.323
	Resultat af ordinær drift	1.333.059	1.072.746
	Finansieringsindtægter	34.610	-
	Finansieringsudgifter	-793.549	-262.683
	Resultat før skat	574.120	810.063
4	Skat af årets resultat	-144.336	-227.509
		429.784	582.554
	Resultat af kapitalandele	1.470.001	-
	ÅRETS RESULTAT	1.899.785	582.554
	som foreslås fordelt som følger:		
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	1.470.001	-
	Overført resultat	429.784	582.554
	I ALT	1.899.785	582.554

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

<u>Note</u>	Aktiver	2015
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
5	Grunde og bygninger	34.976.297
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	34.976.297
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.550.000
8	Langfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	759.820
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	2.309.820
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	37.286.117
	Tilgodehavende hos lejere	138.376
8	Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	176.180
	Andre tilgodehavender	1.267.836
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-
	Periodeafgrænsningsposter	58.462
	TILGODEHAVENDER	1.640.854
	Likvide beholdninger	74.166
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	74.166
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.715.020
	AKTIVER I ALT	39.001.137

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

<u>Note</u>	Passiver	
		2015
8 Indskudskapital	11.000.000	5.000.000
8 Reserve for opskrivning	1.470.001	-
8 Overført resultat	3.850.194	3.420.410
EGENKAPITAL	16.320.195	8.420.410
13 Hensættelser til udskudt skat	95.350	-
HENSÆTTELSER	95.350	-
9 Realkredit	966.910	20.829.815
10 Kreditinstitutter i øvrigt	6.056.626	1.715.800
Forudbetalt leje	436.760	296.500
Selskabsskat	48.986	243.805
11 Ansvarlig lånekapital	-	3.795.797
Deposita	231.789	788.039
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	7.741.071	27.669.756
9 Realkredit	33.458	720.768
10 Kreditinstitutter i øvrigt	588.860	166.820
Leverandørgæld	802.891	486.912
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.777.984	623.500
Selskabsskat	271.326	27.521
Anden gæld	3.578.776	885.450
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	8.053.295	2.910.971
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	15.794.366	30.580.727
PASSIVER I ALT	32.209.911	39.001.137

NOTER

Note 1. Bruttofortjeneste

Af konkurrencemæssige årsager, oplyses nettoomsætningen ikke.

Note 2. Personaleomkostninger

		2015
Lønninger og honorarer	651.442	185.790
Lønrefusioner	-6.019	-
ATP	2.740	1.080
Kørselsgodtgørelse	5.329	-
Gebyr Danløn	1.873	90
	655.365	186.960

Note 4. Skat af årets ordinære resultat

Skat af årets resultat fremkommer som følger:

Selskabsskat af årets resultat	48.986	243.805
Ændring i udskudt skat	95.350	-16.296
Skat af årets ordinære resultat	144.336	227.509

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

NOTER**Note 5. Grunde og bygninger**

		2015
Anskaffelser primo	35.188.617	24.419.298
Anskaffelser i året	8.885.118	12.772.134
Afgang i året	-24.622.418	-2.002.815
Anskaffelser i alt	19.451.317	35.188.617
Afskrivninger primo	-212.320	-14.997
Afskrivninger i året	-403.826	-198.456
Afgang i året	313.583	1.133
Afskrivninger i alt	-302.563	-212.320
Opskrivninger primo	-	-
Opskrivninger i året	-	-
Opskrivninger i alt	-	-
Bogført værdi 30/06 2016	19.148.754	34.976.297

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	-
Tilgang i året	880.000
	880.000
Resultat primo	-
Årets resultat	225.184
Årets op/nedskrivning	1.191.250
	1.416.434
BOGFØRT VÆRDI 30/06 2016	2.296.434

NOTER**Note 7. Kapitalandel i associerede virksomheder**

Ejendomsselskabet af 25. juni ApS
Partnerselskabet af 25. juni 2015

		2015
Anskaffelse primo	1.550.000	1.550.000
Tilgang i året	-	-
	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
Resultat primo	-	-
Andel af årets resultat	53.567	-
Årets op/nedskrivning	-	-
	<u>53.567</u>	<u>-</u>
BOGFØRT VÆRDI 30/06 2016	<u>1.603.567</u>	<u>1.550.000</u>

Aktiviteten i kapitalandelen har været meget kortvarig, og der er ikke aflagt regnskab, hvorfor der endnu ikke er registeret resultat af kapitalandelen.

Note 8. Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende på gældsbrief forfalder som følger:

		2015
Indenfor 1 år	181.526	176.180
Mellem 1 og 5 år	578.294	759.820
Efter 5 år	-	-
Pantebrevsgæld i alt	<u>759.820</u>	<u>936.000</u>

NOTER**Note 9. Egenkapitalen**

	Aktie- kapital i	Reserve for opskrivning kapitalandele	Overført resultat	I alt
Indskud i året	5.000.000	-	3.420.410	8.420.410
Forhøjelse indskudskapital	6.000.000	-		6.000.000
Overført		-	-	-
Overført af årets resultat	-	1.470.001	429.784	1.899.785
Ultimo	11.000.000	1.470.001	3.850.194	16.320.195
Ansvarlig lånekapital				-
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt				16.320.195

Selskabets aktiekapital er fordelt i aktier af kr. 1.000.

Kapitalforhøjelser:

1. oktober 2014:	450.000	ved kontant indskud
30. juni 2015:	4.500.000	ved gældskonvertering

Note 10. Realkredit

Realkreditgælden forfalder som følger:

		2015
Indenfor 1 år	33.458	720.768
Mellem 1 og 5 år	143.115	3.083.072
Efter 5 år	823.795	17.746.743
Realkreditgæld i alt	1.000.368	21.550.583

Realkreditgæld er opgjort under forudsætning af, at der opnås gældsovertagelse jf. omtalen i ledelsesberetningen.

NOTER**Note 11. Kreditinstitutter i øvrigt**

Pantebrevsgæld forfalder som følger:

		2015
Indenfor 1 år	588.860	166.820
Mellem 1 og 5 år	2.567.236	727.280
Efter 5 år	3.489.390	988.520
Kreditinstitutter i øvrigt	6.645.486	1.882.620

Note 12. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital forfalder som følger

		2015
Indenfor 1 år	-	-
Mellem 1 og 5 år	-	-
Efter 5 år	-	3.795.797
Ansvarlig lånekapital i alt	-	3.795.797

Note 13. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat fremkommer som følger:

Skattemæssig merafskrivning på anlægsaktiver	433.409
Andre skattemæssige differencer	-
Fremført skattemæssigt underskud	-
	433.409
22% heraf eller kr. 0, hvis negativ	95.350
Hensat primo	-
Ændringer i hensættelse til udskudt skat	95.350

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET

Note 14. Pantsætninger, garantiforpligtelser og eventualforpligtelser

Under forudsætning af, at selskabet får tinglyst adkomst til alle anskaffede ejendomme vil pantsætninger være som følger:

Til sikkerhed for prioritetslån kr. 1.000.368 og pantebrevsgæld kr. 6.645.486, er der givet pant i ejendomme med en bogført værdi på kr. 19.148.754.

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.