

TOWER APS

CVR. NR. 35 89 42 92

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

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

4. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 9/1 2018

Dirigenten:



Johnny Karleby

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tower ApS Gladsaxe Møllevej 21, 1. 2860 Søborg
CVR. NR.	35 89 42 92
Hjemsted	Gladsaxe Kommune
Direktion	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 underskud på kr. 1.761.690, efter negativt resultat af kapitalandele på 319.684, hvilket direktionen finder utilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre kr. 14.588.505.

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 2016 - 30. juni 2017 for Tower ApS.

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

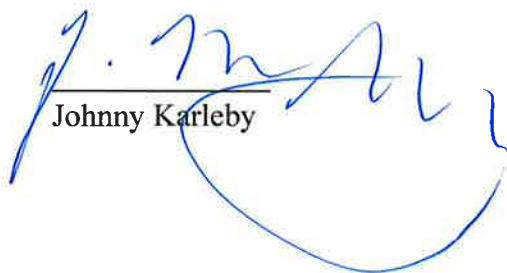
Vi anser derfor den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 9. januar 2018

Direktion:


Johnny Karleby

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tower ApS for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2016 - 30. JUNI 2017

<u>Note</u>	2016	
1 Bruttofortjeneste	153.986	2.392.249
2 Personaleomkostninger	-786.815	-655.365
5 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-234.177	-403.826
Resultat af ordinær drift	-867.006	1.333.058
Finansieringsindtægter	20.765	34.610
Finansieringsudgifter	-691.115	-793.549
Resultat før skat	-1.537.356	574.119
4 Skat af årets resultat	95.350	-144.336
Resultat af kapitalandele	-1.442.006	429.783
	-319.684	1.470.001
ÅRETS RESULTAT	-1.761.690	1.899.784
som foreslås fordelt som følger:		
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	-319.684	1.470.001
Overført resultat	-1.442.006	429.783
I ALT	-1.761.690	1.899.784

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

<u>Note</u>	Aktiver	2016	
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
5	Grunde og bygninger	19.075.865	19.148.754
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	19.075.865	19.148.754
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.900.407	2.296.434
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.599.910	1.603.567
8	Langfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	391.261	578.294
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	8.891.578	4.478.295
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.967.443	23.627.049
	Tilgodehavende hos lejere	418.392	487.523
8	Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	187.033	181.526
	Andre tilgodehavender	3.158.737	2.866.663
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	446.824	4.993.700
	Periodeafgrænsningsposter	30.826	30.826
	TILGODEHAVENDER	4.241.812	8.560.238
	Likvide beholdninger	13.660	22.624
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	13.660	22.624
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.255.472	8.582.862
	AKTIVER I ALT	32.222.915	32.209.911

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

<u>Note</u>	Passiver	2016
8 Indskudskapital	11.000.000	11.000.000
8 Reserve for opskrivning	1.150.317	1.470.001
8 Overført resultat	2.408.188	3.850.194
EGENKAPITAL	14.558.505	16.320.195
12 Hensættelser til udskudt skat	-	95.350
HENSÆTTELSER	-	95.350
9 Realkredit	955.221	966.910
10 Kreditinstitutter i øvrigt	6.730.335	6.056.626
Forudbetalt leje	467.498	436.760
Selskabsskat	-	48.986
Deposita	360.229	231.789
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	8.513.283	7.741.071
9 Realkredit	33.458	33.458
10 Kreditinstitutter i øvrigt	588.860	588.860
Leverandørgæld	1.145.320	802.891
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.895.595	2.777.984
Anden gæld	3.487.894	3.850.102
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	9.151.127	8.053.295
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	17.664.410	15.794.366
PASSIVER I ALT	32.222.915	32.209.911

NOTER

Note 1. Bruttofortjeneste

Af konkurrencemæssige årsager, oplyses nettoomsætningen ikke.

Note 2. Personaleomkostninger

2016

Lønninger og honorarer	793.735	651.442
Lønrefusioner	-29.998	-6.019
ATP og andre socialeomk.	11.030	2.740
Kørselsgodtgørelse	6.077	5.329
Gebyr Danløn	5.971	1.873
	<u>786.815</u>	<u>655.365</u>

Note 4. Skat af årets ordinære resultat

Skat af årets resultat fremkommer som følger:

Selskabsskat af årets resultat	-	48.986
Ændring i udskudt skat	<u>-95.350</u>	<u>95.350</u>
Skat af årets ordinære resultat	<u>-95.350</u>	<u>144.336</u>

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

NOTER

2016

Note 5. Grunde og bygninger

Anskaffelser primo	19.451.317	35.188.617
Anskaffelser i året	161.288	8.885.118
Afgang i året	-	-24.622.418
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelser i alt	19.612.605	19.451.317
Afskrivninger primo	-302.563	-212.320
Afskrivninger i året	-234.177	-403.826
Afgang i året	-	313.583
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger i alt	-536.740	-302.563
Opskrivninger primo	-	-
Opskrivninger i året	-	-
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger i alt	-	-
	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi 30/06 2017	<u>19.075.865</u>	<u>19.148.754</u>

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	880.000	-
Tilgang i året	4.920.000	880.000
	<hr/>	<hr/>
	5.800.000	880.000
Resultat primo	1.416.434	-
Årets resultat	929.842	225.184
Årets op/nedskrivning	-1.245.869	1.191.250
	<hr/>	<hr/>
	1.100.407	1.416.434
	<hr/>	<hr/>
BOGFØRT VÆRDI 30/06 2017	<u>6.900.407</u>	<u>2.296.434</u>

NOTER

2016

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	-	-
	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
Resultat primo	53.567	-
Andel af årets resultat	657	53.567
Årets op/nedskrivning	-4.314	-
	<u>49.910</u>	<u>53.567</u>
BOGFØRT VÆRDI 30/06 2017	<u>1.599.910</u>	<u>1.603.567</u>

Note 8. Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder

2016

Tilgodehavende på gældsbrief forfalder som følger:

Indenfor 1 år	187.033	181.526
Mellem 1 og 5 år	391.261	578.294
Efter 5 år	-	-
Pantebrevsgæld i alt	<u>578.294</u>	<u>759.820</u>

NOTER**Note 9. Egenkapitalen**

	Aktie- kapital	Reserve for opskrivning kapitalandele	Overført resultat	I alt
Indskud i året	11.000.000	1.470.001	3.850.194	16.320.195
Overført af årets resultat	-	-319.684	-1.442.006	-1.761.690
Ultimo	11.000.000	1.150.317	2.408.188	14.558.505
Ansvarlig lånekapital				-
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt				14.558.505

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

	2016	
Realkreditgælden forfalder som følger:		
Indenfor 1 år	33.458	33.458
Mellem 1 og 5 år	143.115	143.115
Efter 5 år	812.106	823.795
Realkreditgæld i alt	988.679	1.000.368

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

NOTER**Note 11. Kreditinstitutter i øvrigt**

2016

Pantebrevsgæld forfalder som følger:

Indenfor 1 år	588.860	588.860
Mellem 1 og 5 år	2.567.236	2.567.236
Efter 5 år	4.163.099	3.489.390
Kreditinstitutter i øvrigt	7.319.195	6.645.486

Note 12. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat fremkommer som følger:

Skattemæssig merafskrivning på anlægsaktiver	939.978
Andre skattemæssige differencer	-
Fremført skattemæssigt underskud	-1.434.063
	-494.085
22% heraf eller kr. 0, hvis negativ	-
Hensat primo	95.350
Ændringer i hensættelse til udskudt skat	-95.350

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET

Note 13. 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. 988.676 og pantebrevsgæld kr. 7.319.195, er der givet pant i ejendomme med en bogført værdi på kr. 19.310.041.

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.