



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ALFA TOWER A/S**  
**INDUSTRIVEJ VEST 4, 6600 VEJEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. februar 2020

---

Steen Mikkelsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Alfa Tower A/S Industrivej Vest 4 6600 Vejen
	CVR-nr.: 37 25 63 15 Stiftet: 26. november 2015 Hjemsted: Vejen Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Bestyrelse</b>	Morten Oxlund, formand Steen Askjær Mikkelsen Jacob Fabritius de Tengnagel
<b>Direktion</b>	Steen Askjær Mikkelsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Alfa Tower A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 29. november 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Steen Askjær Mikkelsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Morten Oxlund  
Formand

\_\_\_\_\_  
Steen Askjær Mikkelsen

\_\_\_\_\_  
Jacob Fabritius de Tengnagel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Alfa Tower A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Alfa Tower A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 29. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33761

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse af boliger mv. til videresalg, totalentrepriser samt beslægtet handel.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.593.449	3.786
DRIFTSRESULTAT.....		2.593.449	3.786
Andre finansielle indtægter.....		440	0
RESULTAT FØR SKAT.....		2.593.889	3.786
Skat af årets resultat.....	1	-570.656	-833
ÅRETS RESULTAT.....		2.023.233	2.953
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.023.233	2.953
I ALT.....		2.023.233	2.953



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		2.098.118	1.170
Finansielle anlægsaktiver.....	2	2.098.118	1.170
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.098.118</b>	<b>1.170</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.004.314	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	3	22.690.147	15.616
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2
Andre tilgodehavender.....		25.000	881
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	12
Tilgodehavender.....		23.719.461	16.511
Likvide beholdninger.....		4.344.237	4.244
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>28.063.698</b>	<b>20.755</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.161.816</b>	<b>21.925</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		4.927.571	2.904
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>5.427.571</b>	<b>3.404</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		206.883	833
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>206.883</b>	<b>833</b>
Selskabsskat.....		1.196.433	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.196.433	0
Gæld til pengeinstitutter.....		6.687.218	11.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.069.510	761
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.277.510	900
Anden gæld.....		6.296.691	4.210
Kortfristede gældsforpligtelser.....		23.330.929	17.688
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>24.527.362</b>	<b>17.688</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.161.816</b>	<b>21.925</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.196.433	-12			
Regulering af udskudt skat.....	-625.777	845			
	<b>570.656</b>	<b>833</b>			
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>		
		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Tilgang.....		2.098.118			
Kostpris 30. september 2019.....		2.098.118			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>2.098.118</b>			
	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 tkr.</b>			
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			<b>3</b>		
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	22.690.147	38.016			
Acontofaktureringer.....	0	-22.400			
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>22.690.147</b>	<b>15.616</b>			
Der indregnes således:					
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	22.690.147	15.616			
	<b>22.690.147</b>	<b>15.616</b>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. oktober 2018.....	500.000	2.904.338	3.404.338		
Forslag til resultatdisponering.....		2.023.233	2.023.233		
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.927.571</b>	<b>5.427.571</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Selskabsskat.....	1.196.433	0	0	0	0
	<b>1.196.433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for Oxdal Kastrup ApS, Oxdal Ejendomme A/S og Oxdal A/S' engagement med Jyske Bank. Den samlede gæld er opgjort til 22.480 tkr. pr. 30. september 2019.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Oxdal A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 30.000 tkr. som giver pant i opførsel af fast ejendom. Hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2019 udgør 22.690 tkr. Ejerpantebrevet på i alt 30.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017/18: 1)

Der er en direktør i selskabet, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alfa Tower A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpriser inklusive direkte henførbare omkostninger. Der er ikke indregnet acontoavancer vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning.

Igangværende arbejder for projekter, hvor det ikke er muligt at indregne til salgsværdien, indregnes igangværende arbejde for fremmed regning til kostpriser inklusive direkte henførbare omkostninger. Der er på disse, ikke indregnet acontoavancer vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning.

I kostprisen er indregnet 1.035 tkr. i renter.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.