Tower77 ApS

Vandtårnsvej 77, 2860 Søborg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 40 33 91 91

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/6 2023

Erik Flørnæss
Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Tower77 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30. juni 2023

Direktion

Erik Flørnæss Mortensen
Direktør

Bestyrelse

Jesper Abildskov Blom

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tower77 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tower77 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hellerup, den 30. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor
mne30221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tower77 ApS Vandtårnsvej 77 2860 Søborg CVR-nr: 40 33 91 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. februar 2019 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Jesper Abildskov Blom
Direktion	Erik Flørnæss Mortensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med kontorhotel samt hermed tilknyttet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 1.135.223, efter indregning af nettoskat med DKK 731.693. Kontorhotellet "Tower77" har siden 2. halvår haft en høj belægning, hvilket er forsat i 2023. Således forventes der et betydeligt bedre resultat for 2023. Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 443.674.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**1.402.492**	**532.478**
Personaleomkostninger	1	-744.881	-469.076
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-209.120	-180.470
Resultat før finansielle poster		**448.491**	**-117.068**
Finansielle indtægter		9.469	0
Finansielle omkostninger	2	-54.430	-38.172
Resultat før skat		**403.530**	**-155.240**
Skat af årets resultat	3	731.693	0
Årets resultat		**1.135.223**	**-155.240**

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.135.223	-155.240
	1.135.223	**-155.240**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		522.122	596.316
Materielle anlægsaktiver	4	**522.122**	**596.316**
Deposita	5	1.881.369	1.627.654
Finansielle anlægsaktiver		**1.881.369**	**1.627.654**
Anlægsaktiver		**2.403.491**	**2.223.970**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		491.060	225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		216.292	0
Andre tilgodehavender		17.187	280.928
Udskudt skatteaktiv		731.693	0
Periodeafgrænsningsposter		18.109	5.000
Tilgodehavender		**1.474.341**	**286.153**
Likvide beholdninger		**37.541**	**43.863**
Omsætningsaktiver		**1.511.882**	**330.016**
Aktiver		**3.915.373**	**2.553.986**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		343.674	-791.549
Egenkapital		**443.674**	**-691.549**
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		500.000	0
Anden gæld		0	206.013
Langfristede gældsforpligtelser	6	**500.000**	**206.013**
Kreditinstitutter		38.749	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.333	936.799
Gæld til tilknyttede virksomheder		298.194	0
Deposita		1.934.445	1.686.206
Anden gæld	6	274.978	416.517
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.971.699**	**3.039.522**
Gældsforpligtelser		**3.471.699**	**3.245.535**
Passiver		**3.915.373**	**2.553.986**

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	-791.549	-691.549
Årets resultat	0	1.135.223	1.135.223
Egenkapital 31. december	**100.000**	**343.674**	**443.674**

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	737.143	458.092
Andre omkostninger til social sikring	7.738	10.984
	744.881	**469.076**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**2**	**2**

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	692	0
Andre finansielle omkostninger	53.738	38.172
	54.430	**38.172**

	2022	2021
	DKK	DKK

3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-731.693	0
	-731.693	**0**

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	977.697
Tilgang i årets løb	134.926
Kostpris 31. december	1.112.623
Ned- og afskrivninger 1. januar	381.381
Årets afskrivninger	209.120
Ned- og afskrivninger 31. december	590.501
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**522.122**

5. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	1.627.654
Tilgang i årets løb	253.715
Kostpris 31. december	1.881.369
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**1.881.369**

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	500.000	0
Langfristet del	500.000	0
Inden for 1 år	0	0
	500.000	**0**
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	206.013
Langfristet del	0	206.013
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	274.978	416.517
	274.978	**622.530**

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2022	2021
	DKK	DKK
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	3.762.739	3.762.739
Mellem 1 og 5 år	15.050.956	15.050.956
Efter 5 år	48.915.606	52.678.345
	67.729.301	**71.492.040**

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed i form selvskyldnerkaution for banken i Tower14 ApS.

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Flørnæss Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tower77 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med Flørnæss Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.