



Skytower ApS

Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41874767

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.02.2024

Erling Lauridsen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.09.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skytower ApS

Hack Kampmanns Plads 1-3

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41874767

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Direktion

Jørn Tækker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Skytower ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2024

Direktion

Jørn Tækker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skytower ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skytower ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 den øverste ledelse 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 herudover 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.

Aarhus, den 22.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Kasper Pagter Gjerløv

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50622

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 5.269 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af jordarealer og måles til dagsværdi. Selskabet har efter balancedagen indgået en optionsaftale med uafhængig tredjepart om erhvervelsen af jordarealerne til 140 mio. kr. ekskl. moms. Der vurderes at være reel usikkerhed om, hvorvidt aftalen bliver gennemført eller ej, da optionsaftalen indeholder flere betingelser med suspensiv karakter.

Dagsværdien af de enkelte jordarealer er som følge af disse betingelser opgjort på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jordarealers forventede Byggerets m² jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Byggerets m² er opgjort ud fra den forventede værdi.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 3.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen indgået en optionsaftale med uafhængig tredjepart om erhvervelsen af jordarealerne til 140 mio. kr. ekskl. moms.

Der er i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten fra balancedagen og frem til i dag.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(983.223)	(971.545)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.900.000	(129.600)
Driftsresultat		8.916.777	(1.101.145)
Andre finansielle omkostninger	1	(2.162.251)	(1.437.128)
Resultat før skat		6.754.526	(2.538.273)
Skat af årets resultat	2	(1.486.000)	559.000
Årets resultat		5.268.526	(1.979.273)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.268.526	(1.979.273)
Resultatdisponering		5.268.526	(1.979.273)

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		55.500.000	45.600.000
Materielle aktiver	3	55.500.000	45.600.000
Anlægsaktiver		55.500.000	45.600.000
Udskudt skat		0	46.000
Andre tilgodehavender		0	12.656
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		692.000	529.000
Periodeafgrænsningsposter		238.414	238.749
Tilgodehavender		930.414	826.405
Likvide beholdninger		0	30.307
Omsætningsaktiver		930.414	856.712
Aktiver		56.430.414	46.456.712

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		10.094.705	4.826.179
Egenkapital		10.144.705	4.876.179
Udskudt skat		2.132.000	0
Hensatte forpligtelser		2.132.000	0
Bankgæld		34.256.742	35.015.553
Langfristede gældsforpligtelser	4	34.256.742	35.015.553
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	763.400	763.400
Bankgæld		1.279	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.132.288	5.801.580
Kortfristede gældsforpligtelser		9.896.967	6.564.980
Gældsforpligtelser		44.153.709	41.580.533
Passiver		56.430.414	46.456.712
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.826.179	4.876.179
Årets resultat	0	5.268.526	5.268.526
Egenkapital ultimo	50.000	10.094.705	10.144.705

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	289.708	403.032
Øvrige finansielle omkostninger	1.872.543	1.034.096
	2.162.251	1.437.128

2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	(692.000)	(529.000)
Ændring af udskudt skat	2.178.000	(29.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.000)
	1.486.000	(559.000)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.802.595
Kostpris ultimo	45.802.595
Dagsværdireguleringer primo	(202.595)
Årets dagsværdireguleringer	9.900.000
Dagsværdireguleringer ultimo	9.697.405
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.500.000

Investeringsejendomme indregnes, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, ved første indregning til kostpris.

Selskabets jordarealer er værdiansat ud fra følgende parametre: Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter, der forventes at kunne opnås tilladelse til, og ledelsen har for det pågældende område en forventning om en bebyggelsesprocent på 186%. Værdiansættelsen sker ved en skønnet prissætning af byggeret i henhold til områdetets modenhed.

Selskabets jordarealer består af 14.953 m², med tilhørende 27.813 byggerets m² med godkendt lokalplan værdiansat til en pris pr. byggeret på 2.000 kr./m². En forøgelse af prisen pr. byggeret på 500 kr./m² vil forøge dagsværdien af jordarealet med 13.875 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. byggeret på 500 kr./m² vil reducere dagsværdien af jordarealet med 13.875 t.kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Bankgæld	763.400	763.400	34.256.742
	763.400	763.400	34.256.742

Al langfristet gæld forfalder til betaling indenfor 5 regnskabsår.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tæktersminde Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld til Vestjysk Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 66.000 t.kr. i investeringsejendomme. Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld til Vestjysk Bank, er der deponeret ejerpantebrev nom. 21.250 t.kr. i investeringsejendomme.

Den samlede bankgæld i tilknyttede selskaber er 181.237 t.kr. pr. 30.09

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.500 t.kr. pr. 30.09.2023.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Tæktersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme er primært jordarealer til opførelse af hotel jf. vedlagt lokalplan. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt jordareal på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m². Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

For øvrige investeringsejendomme er nedenstående gældende:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien for de selskabets ejendomme opgøres ved anvendelse af m² priser, fastsat ud fra observerede handler af sammenlignelige ejendomme foretaget i samme område.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.