
Tower14 ApS

Transformervej 14, 2860 Søborg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 43 25 36 97

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 1/7 2024

Erik Flørnæss
Mortensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2023 for Tower14 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 1. juli 2024

Direktion

Erik Flørnæss Mortensen
Adm. direktør

Bestyrelse

Jesper Abildskov Blom
formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tower14 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tower14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 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 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 1. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff

statsautoriseret revisor

mne30221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tower14 ApS Transformervej 14 2860 Søborg CVR-nr: 43 25 36 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 10. maj 2022 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Jesper Abildskov Blom, formand
Direktion	Erik Flørnæss Mortensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med drift af kontorhotel samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 4.623.339, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 5.050.940.

Årets resultat er væsentligt påvirket af, at den lejede bygning hvorfra selskabets aktiviteter drives fortsat er under istandsættelse, og således ikke har været mulig at ibrugtage i fuldt omfang. Istandsættelse forventes færdiggjort i løbet af 3. kvartal 2024, og for 2024 forventes således et mindre underskud.

Selskabets kapitalejer, Tower Holding, har overfor selskabet bekræftet at støtte selskabet med likviditet i det omfang der bliver nødvendigt til at dække både driftsunderskud samt nødvendige investeringer.

Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Ledelsen vil på den kommende generalforsamling redegøre for den økonomiske situation samt præsentere, at selskabskapitalen forventes reetableret ved fremtidig positiv indtjening.

Kapitalberedskabet

For omtale af selskabets kapitalberedskab, henvises der til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
Bruttotab		-4.207.471	-502.237
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-388.329	0
Resultat før finansielle poster		-4.595.800	-502.237
Finansielle indtægter		1.012	0
Finansielle omkostninger	3	-716.233	-77.682
Resultat før skat		-5.311.021	-579.919
Skat af årets resultat	4	687.682	112.318
Årets resultat		-4.623.339	-467.601

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-4.623.339	-467.601
	-4.623.339	-467.601

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.040.789	874.365
Materielle anlægsaktiver	5	2.040.789	874.365
Deposita	6	4.432.000	3.172.000
Finansielle anlægsaktiver		4.432.000	3.172.000
Anlægsaktiver		6.472.789	4.046.365
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		451.015	0
Andre tilgodehavender		392.924	921.692
Udskudt skatteaktiv		800.000	112.318
Tilgodehavender		1.643.939	1.034.010
Likvide beholdninger		59.044	508.576
Omsætningsaktiver		1.702.983	1.542.586
Aktiver		8.175.772	5.588.951

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-5.090.940	-467.601
Egenkapital		-5.050.940	-427.601
Deposita		3.099.948	854.013
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.099.948	854.013
Kreditinstitutter		74.213	7.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.060.836	707.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.601.715	635.308
Anden gæld		125.000	3.784.043
Periodeafgrænsningsposter		265.000	28.250
Kortfristede gældsforpligtelser		10.126.764	5.162.539
Gældsforpligtelser		13.226.712	6.016.552
Passiver		8.175.772	5.588.951
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-467.601	-427.601
Årets resultat	0	-4.623.339	-4.623.339
Egenkapital 31. december	40.000	-5.090.940	-5.050.940

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabsloven § 119 for kapitalberedskab.

Selskabet er stiftet i 2022, og i regnskabsåret 2023 har aktiviteterne været væsentligt påvirkede af den betydeligt forsinkede igangværende istandsættelse og klargøring af lokaler til drift af kontorhotel. Således er de indtægtsskabende aktiviteter væsentligt negativt påvirkede heraf, hvilket tilsvarende gør sig gældende i 2024 frem til den forventede færdiggørelse i 3. kvartal 2024, hvorefter det er ledelsens forventning at selskabet realiserer de udarbejdede budgetter med en forskydning tilsvarende forsinkelsen af istandsættelsen og klargøringen.

Selskabet har modtaget bekræftelse fra selskabets moderselskab, der har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for Tower14 ApS' andre kreditorer samt, at støtte selskabet således, at selskabet kan indfri dets forpligtelser i takt med disse forfalder. Tilsagnene er gældende til og med den 30. juni 2025.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen selskabets kapitalberedskab for forsvarligt, idet selskabet hermed kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med at disse forfalder.

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
	388.329	0
	<u>388.329</u>	<u>0</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
	689.104	1.874
	27.129	75.808
	<u>716.233</u>	<u>77.682</u>

4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK 12 måneder	DKK 8 måneder
	-687.682	-112.318
	<u>-687.682</u>	<u>-112.318</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	874.365
Tilgang i årets løb	1.554.753
Kostpris 31. december	<u>2.429.118</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	388.329
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>388.329</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.040.789</u>

6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	3.172.000
Tilgang i årets løb	1.260.000
Kostpris 31. december	<u>4.432.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.432.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
7. 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:		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.099.948	854.013
Langfristet del	3.099.948	854.013
Inden for 1 år	0	0
	<u>3.099.948</u>	<u>854.013</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	8.367.312	5.940.000
Mellem 1 og 5 år	33.469.248	23.760.000
Efter 5 år	145.033.408	97.020.000
	<u>186.869.968</u>	<u>126.720.000</u>

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 og Tower Holding ApS, der har været og 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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tower14 ApS for 2023 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 2023 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på ejendommen samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes resultatopgørelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets ejendom, herunder forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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.

Selskabet har været og er sambeskattet med Flørnæss Holding ApS og Tower 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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende forudbetalt leje.