

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Copenhagen Towers Holding ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 18. juni _____ 20 14

Mette Kapsch

dirigent

CVR-nr. 28 13 45 17
013983 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Copenhagen Towers Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2014
Direktion:

David Overby

Bestyrelse:

Oscar Claudius Crohn
formand

Palle Sort

David Overby

Mette Kapsch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Copenhagen Towers Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Towers Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab.

Endvidere skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af virksomhedskapitalen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. juni 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Koefoed
statsaut. revisor

Anders Stig Lauritsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Copenhagen Towers Holding ApS
c/o Solstra Capital Partners A/S
Lautrupsgade 7, 3. tv
2100 København Ø

Telefon: 39 13 91 00

CVR-nr.: 28 13 45 17

Stiftet: 25. oktober 2004

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Oscar Claudius Crohn (formand)
Palle Sort
David Overby
Mette Kapsch

Direktion

David Overby

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. juni 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde kapitalinteresser i dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har via den 100 %-ejede dattervirksomhed Copenhagen Towers ApS deltaget i udvikling og opførelse af Copenhagen Towers etape 1 i Ørestaden i København. Det samlede Copenhagen Towers-projekt omfatter etaperne 1 og 2. Der henvises til ledelsesberetningerne i årsrapporterne for de koncernforbundne selskaber for en nærmere beskrivelse af forholdene omkring projektet Copenhagen Towers.

Copenhagen Towers Holding ApS' kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er pr. 31. december 2013 opført til en regnskabsmæssig værdi på 0 kr.

Årets resultat udgør -25 tkr. (2012: -2.805 tkr.), hvilket anses som utilfredsstillende. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør -69.572 tkr. (2012: -69.546 tkr.).

Finansiering og risikoforhold

Opførelsen af Copenhagen Towers etape 1 og 2 finansieres primært ved banklån. Låneaftalerne blev i 2012 revideret og tilpasset beslutning om investering i færdiggørelse af Copenhagen Towers etape 2. Gælden vil skulle refinansieres i 2017 i forbindelse med låneaftalernes udløb.

Væsentlige usikkerheder og likviditetsberedskab

Det bemærkes, at værdiansættelsen af koncernens ejendomme vurderes at være behæftet med usikkerhed på nuværende tidspunkt i projektførelsen.

I forbindelse med beslutningen om færdigopførelse af Copenhagen Towers etape 2 er koncernens finansieringsstruktur blevet tilpasset og likviditet tilført, således at driften af hotellet, resten af etape 1 og byggeaktiviteten på etape 2 kan realiseres i den kommende periode.

Det er koncernledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet er tilgængelig for Copenhagen Skyline-koncernen, herunder Copenhagen Towers Holding ApS.

Selskabets egenkapital forventes reetableret i den kommende årrække, bl.a. som følge af et positivt resultat fra udlejning af den færdigopførte ejendom.

Ledelsesberetning

Beretning

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens forventning, at det med det opnåede kapitalberedskab er muligt at fortsætte styrkelsen af markedspositionen for Copenhagen Towers. I den nuværende situation er forventningerne til resultatet for 2014 behæftet med en vis usikkerhed. På lidt længere sigt anses den igangsatte gennemførelse af etape 2 for at have væsentlig positiv indflydelse på koncernens resultater.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af den finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Copenhagen Towers Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Copenhagen Towers Holding ApS og dattervirksomhed indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Skyline Holding ApS.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. ALMC Skatteadministrationsselskab A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vi-

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

ses som en særskilt post under egenkapitalen.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager ALMC Skatteadministrationselskab A/S som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat og midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Eksterne omkostninger		<u>-35.000</u>	<u>-39.875</u>
Bruttoresultat		-35.000	-39.875
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>34.375</u>
Ordinært resultat før skat		-35.000	-5.500
Skat af ordinært resultat	2	<u>9.968</u>	<u>-2.799.300</u>
Årets resultat		<u>-25.032</u>	<u>-2.804.800</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-25.032</u>	<u>-2.804.800</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	0
AKTIVER I ALT		0	0
	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Virksomhedskapital		195.490.418	195.490.418
Overført resultat		-265.061.940	-265.036.908
Egenkapital i alt		-69.571.522	-69.546.490
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	66.754.190	66.719.190
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.789.332	2.799.300
Anden gæld		28.000	28.000
Gældsforpligtelser i alt		69.571.522	69.546.490
PASSIVER I ALT		0	0
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og andre kontraktlige forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Kapitalberedskab

Copenhagen Skyline-koncernen indgik i 2012 nye finansieringsaftaler med koncernens kreditinstitut. De nye finansieringsaftaler omfatter dels finansiering til færdiggørelse af kontorejendommen, der udgør etape 2 af Copenhagen Towers-projektet, og dels finansiering til indfasning af hotellet Crowne Plaza, der er en del af etape 1 af Copenhagen Towers-projektet.

Det er således ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet er tilgængelig, herunder til at færdiggøre Copenhagen Towers-projektet og bringe Copenhagen Skyline-koncernen og Copenhagen Towers Holding ApS til en situation, hvor likviditeten fra driften er positiv.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Skat af ordinært resultat		
Skat af ordinært resultat	9.968	-2.799.300

Specificeres således:

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	9.968	-2.799.300
	<u>9.968</u>	<u>-2.799.300</u>

3 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	125.000	125.000
Værdireguleringer 1. januar	-125.000	-125.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Navn og hjemsted	<u>Ejerandel</u>	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
		tkr.	tkr.	tkr.
Copenhagen Towers ApS, København	100 %	125.000	-634.802.765	-132.860.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013			<u>-634.802.765</u>	<u>-132.860.860</u>

4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Som følge af koncernens økonomiske situation er tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber ikke renteberegnet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Som følge af selskabets økonomiske situation er gæld til koncernforbundne selskaber ikke renteberegnet.

6 Egenkapital

	Virksomhed skapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	195.490.418	-265.036.908	-69.546.490
Overført, jf. resultatdisponering	0	-25.032	-25.032
Egenkapital 31. december 2013	195.490.418	-265.061.940	-69.571.522

2013

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

195.490.418 stk. a 1 kr.

195.490.418

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

7 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og andre kontraktlige forpligtelser

Selskabets aktiepost i Copenhagen Towers ApS med den regnskabsmæssige værdi på 0 kr. er stillet til sikkerhed for kreditinstitutlån til Copenhagen Towers ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for kreditinstitut i forbindelse med udvikling af etape 1 af Copenhagen Towers.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i ALMC-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

8 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af virksomhedskapitalen:

Copenhagen Skyline ApS
c/o Solstra Capital Partners A/S
Lautrupsgade 7, 3. tv.
2100 København Ø