

Tower Group A/S i likvidation

Delårsrapport for 1. halvår 2012



Selskabsoplysninger

Selskab

Tower Group A/S i likvidation
Nørre Voldgade 11, 1
1358 København K

CVR nr. 64 13 84 13

Hjemsted: København

Telefon +45 33 18 60 73
Fax +45 36 30 80 39
Internet www.towergroup.dk
E-mail info@towergroup.dk

Likvidator

Dr. Christian Eichberger

Revisor

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

IR-ansvarlig

Dr. Christian Eichberger

Selskabsmeddelelser

Selskabsmeddelelser i 2012

Efter offentliggørelsen af årsrapporten for 2011 har Selskabet udsendt følgende selskabsmeddelelser:

09.05.2012 nr. 10/2012 – Generalforsamlingsindkaldelse
25.05.2012 nr. 11/2012 – Midlertidig udsættelse af ekstraordinær generalforsamling
25.05.2012 nr. 12/2012 – Forløb af ekstraordinær generalforsamling
31.05.2012 nr. 13/2012 – Referat af ordinær generalforsamling

Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt den sammendragne delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2012 for Tower Group A/S i likvidation.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisorer, aflægges i overensstemmelse med International Regnskabsstandard (IAS) 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er min opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2012.

Jeg anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og den generelle stilling for de enheder, der er omfattet af delårsregnskabet for koncernen samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, 30. august 2012

Likvidator:

Dr. Christian Eichberger

Ledelsesberetning

Generelt

Tower Group A/S i likvidation ("Selskabet") er, som det fremgår af vedtægterne, et selskab, der tidligere gennem forskellige dattervirksomheder har erhvervet aktiver i form af beboelsesejendomme i Tyskland. Forretningsformålet har været at eje disse aktiver, skabe værdi gennem driften og med tiden afhænde dem med gevinst.

Efter en intens proces med forhandlinger om restrukturering med senior- og juniorbankerne i 2010 og 2011 traf hovedaktionæren BXR Tower B.V. i november 2011 beslutning om ikke længere at støtte restruktureringsforhandlingerne med yderligere mellemfinansiering samt at trække sin støtte til den planlagte fortegningsmission.

Dette bortfald af økonomisk støtte skabte usikkerhed om Selskabets mulighed for at fortsætte driften som going concern, især da det stod klart, at uden yderligere finansiering til gennemførelse af restruktureringen ville der ikke være tid til at skabe en positiv egenkapital. Derfor overvejede og vurderede den tidligere ledelse en række mulige scenarier med henblik på at sikre selskabets værdier for interessenterne. En beslutning om umiddelbart at indlede insolvensbehandling blev også overvejet i lyset af Selskabets gældssituation.

I lyset af den begrænsede eller manglende mulighed for at retablere egenkapitalen overvejede den tidligere bestyrelse sine forpligtelser over for en bredere gruppe af Selskabets interessenter, og besluttede sig for et alternativ, som havde til formål at skabe mest mulig værdi for Selskabets interessenter ved at frasælge visse af Selskabets aktiver.

Efter at have modtaget positive tilkendegivelser fra en række interessenter besluttede den tidligere ledelse at udskille og frasælge en række aktiver.

Med Selskabets kreditorers støtte til dette tiltag blev det endelige resultat af denne proces (1) likvidation af de insolvente datterselskaber ved insolvensadministrator, (2) salg af Tower 1 Immobilien sechste GmbH, Tower 1 Immobilien siebente GmbH og Tower 1 Immobilien achte GmbH ved et direkte salg eller ved en trustee-løsning (en aftale mellem Selskabet og BayernLB om overdragelse af property og asset management-aktiviteter til en udpeget trustee, som vil forestå likvidationen af aktiverne i de nævnte datterselskaber), som er tiltrådt af BayernLB og Selskabet, (3) salg af den tilbageværende portefølje bestående af seks datterselskaber (Tower 1 Immobilien erste GmbH, Tower 1 Immobilien neunte GmbH, Tower Pension 1 GmbH, Tower Pension 2 GmbH, Eranus Real Estate Investment GmbH og Molinia SP.z.o.o.) samt (4) en kontrolleret, solvent likvidation af Selskabet og - i en yderligere proces - dets tilbageværende datterselskaber.

Pr. ultimo december 2011 tog den tidligere ledelse de første nødvendige skridt i frasalgs- og likvidationsprocessen.

Salget af den ovenfor under (3) nævnte portefølje afsluttedes i 1. halvår 2012. Transaktionen blev godkendt på en ekstraordinær generalforsamling den 25. maj 2012. Samme generalforsamling godkendte desuden bestyrelsens forslag om, at Selskabet tages under likvidationsbehandling pr. 25. maj 2012 og udpegede Dr. Christian Eichberger som likvidator.

Endvidere godkendte den ekstraordinære generalforsamling bestyrelsens forslag om, at Selskabet anmoder om afnotering af sine aktier fra handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S. Processen er fortsat i gang.

Som den tidligere ledelse allerede har nævnt i tidligere selskabsmeddelelser samt i Årsrapport 2011 forventes der fortsat ikke at være nogen værdier til aktionærerne. I det nuværende likvidationsbudget vil alt provenu fra frasalgsprocessen skulle anvendes til indfrielse af eksisterende krav og likvidationsomkostninger. Selskabet står endog fortsat over for væsentlige reelle risici, som vil kunne afspore den kontrollerede likvidationsproces, hvilket i givet fald formentlig vil føre til insolvens.

De økonomiske rammer

Den økonomiske situation i Tyskland

I regnskabsperioden kom økonomien samt den økonomiske vækst under et langtrukket pres som følge af gældskrisen i euroområdet. Tysk økonomi var dog i stand til at gå mod denne udvikling med moderat økonomisk vækst i foråret 2012. Desuden blev privatforbruget stimuleret af et stigende lønniveau og en mere positiv udvikling på arbejdsmarkedet. Ultimo juni 2012 var arbejdsløshedstallet faldet med 46.000 i forhold til maj 2012, og arbejdsløshedsprocenten udgjorde 6,6%.

Den tyske Bundesbank fastholdt i juni 2012 sine forventninger til Tysklands økonomiske vækst og forventer fortsat en BNP-vækst på 1% i år. Dette er markant lavere end væksten for 2011 på 3%. Dog anses situationen i Tyskland for stabil i forhold til mange andre af euroområdets større økonomier, som er ramt af alvorlig krise og er på vej i recession.

Det tyske ejendomsmarked

Der opleves på det tyske boligmarked meget stor efterspørgsel fra institutionelle investorer efter især investering med lav risiko. Handlen med boligprojekter bestående af minimum 50 enheder udgjorde i 1. halvår 2012 EUR 7,0 mia., svarende til en stigning i handelsomfanget på 170% i forhold til 1. halvår 2011. Samtidig blev antallet af handlede boligenheder mere end fordoblet til over 127.000.

Berlin er det foretrukne investeringsområde. Alene i 1. halvår 2012 udgjorde salget af ejendomsporteføljer her EUR 2,0 mia., hvilket skal ses i forhold til tallet for hele året 2011 på EUR 2,3 mia.

Udviklingen på det tyske ejendomsmarked i 1. halvår 2012 viser, at ikke blot tysk økonomi som helhed men også det tyske ejendomsmarked var i stand til at distancere sig fra resten af euroområdet. Det tyske ejendomsmarked virker med sine attraktive risikopræmier som en magnet for investorerne. Inflationsfrygt og manglen på rentable alternativer er faktorer, der understøtter ejendomme som aktivklasse.

Udviklingen i frasalgs- og likvidationsprocessen

Købs- og salgsaftale

Den 3. april 2012 indgik Selskabet en købs- og salgsaftale med FFIRE Investment GmbH ("FFIRE"), et 100%-ejet datterselskab af FFIRE Immobilien Verwaltung, AG. Aftalen indeholder en række betingelser, som blev opfyldt pr. ultimo maj 2012. I henhold til aftalen blev aktierne i følgende datterselskaber afhændet:

- Eranus Real Estate Investment GmbH
- Molinia SP.Z.o.o.
- Tower 1 Immobilien erste GmbH
- Tower 1 Immobilien neunte GmbH
- Tower Pension 1 GmbH
- Tower Pension 2 GmbH

Som vederlag for aktieoverdragelsen overtog FFIRE visse forpligtelser fra Tower Group A/S i likvidation og dets datterselskaber. Dele af de overtagne forpligtelser er gæld til Selskabet. Afviklingen af disse forpligtelser vil medføre en positiv pengestrøm på EUR 1,75 mio., som vil blive anvendt til dækning af likvidationsomkostningerne i Selskabet og visse datterselskaber. Beløbet er deponeret på bunden konto. Ved transaktionens afslutning pr. ultimo maj blev EUR 1,0 mio. frigivet fra den bundne konto og anvendt til dækning af løbende udgifter, afregning af udestående med mindre, usikrede kreditorer samt til delvis betaling af Selskabets større kreditorer i henhold til de forskellige afviklingsaftaler, som gav Selskabet mulighed for kun at betale et reduceret beløb. Det resterende beløb skal frigives 90 dage efter transaktionens afslutning, det vil sige pr. ultimo august, forudsat, at der ikke er yderligere datterselskaber, der er blevet i insolvente.

Hvis et eller flere af Selskabets datterselskaber indgiver insolvensbegæring, vil der være mulighed for en afhjælpningsperiode på yderligere 90 dage, men hvis der ikke findes en løsning vil transaktionen i det væsentlige blive rullet tilbage, der vil blive afholdt en ny ekstraordinær generalforsamling med valg af nye bestyrelsesmedlemmer (som muligvis kan være de nuværende bestyrelsesmedlemmer), og den nye bestyrelse vil skulle beslutte, om en umiddelbar insolvens for Koncernen er uundgåelig, eller om man vil forfølge muligheden for et salg. Der er i øjeblikket større sandsynlighed for, at ingen af datterselskaberne bliver insolvente inden ultimo august 2012 end det modsatte.

Det resterende beløb på EUR 0,75 mio. vil blive anvendt til at betale resten af Selskabets kreditorer samt til at finansiere likvidationsprocessen.

Restrukturerings- og Afkaldsaftaler

Selskabet og dets datterselskaber indgik den 25. maj 2012 en Restruktureringsaftale og en Afkaldsaftale med juniorbankerne. Med baggrund i disse aftaler er en del af juniorlånene overdraget til FFIRE. Endvidere bestemmes i afkalds- og restruktureringsaftalerne, at der gives uigenkaldeligt afkald på enhver ret til at udnytte rettigheder eller fremsætte krav mod Selskabet og dets datterselskaber vedrørende de resterende krav fra juniorbankerne, når visse betingelser er opfyldt. De primære betingelser er, at likvidationsregnskabet for Tower Group A/S i likvidation bliver endeligt godkendt, og at likvidationsprovenuet ikke dækker de økonomiske forpligtelser.

Juniorbankerne har indvilget i at stille deres rettigheder og retsmidler vedrørende de økonomiske forpligtelser i bero indtil ovennævnte betingelser er opfyldt.

På baggrund af likvidationsbudgettet og forventningerne til salget af de tilbageværende aktiver forventes der ikke at være midler til rådighed til dækning af de resterende juniorlån. Da betingelserne endnu ikke er opfyldt, er effekten af de forventede afkald ikke medregnet i koncernregnskabet pr. 30. juni 2012.

Afkaldsaftaler med større leverandører

Selskabet og dets datterselskaber har indgået en række afkaldsaftaler med større leverandører. Som led i disse aftaler har leverandørerne indvilget i at give afkald på en del af deres tilgodehavender efter at have modtaget et vist beløb. Da betingelserne for aftalerne forventes opfyldt, er de forpligtelser, der er givet afkald på, frigivet og indregnet som en indtægt.

Forhandlinger vedrørende frasalget af den tilbageværende portefølje

Selskabet ejer fortsat aktierne i Tower 1 Immobilien sechste GmbH, Tower 1 Immobilien siebente GmbH og Tower 1 Immobilien achte GmbH gennem Tower 2 Holding ApS. Der pågår i øjeblikket forhandlinger med den finansieringsgivende seniorbank om, hvorvidt der skal iværksættes en trustee-løsning (en aftale mellem Selskabet og en seniorbank om overdragelse af property og asset management-aktiviteter til en udpeget trustee, som vil forestå likvidationen af aktiverne i de nævnte datterselskaber), eller om aktiverne skal afhændes inden for de nuværende rammer. Seniorbanken støtter begge muligheder. Det forventes, at hele proventet fra afhændelsen af disse aktiver vil skulle anvendes til dækning af seniorbankens krav, og at der ikke vil være yderligere midler til rådighed til likvidationsprocessen i Tower Group A/S i likvidation.

Risikostyring

Som beskrevet ovenfor er Selskabet i færd med at afvikle sine aktiviteter men må fortsat styre en række risici indtil denne proces er gennemført.

Der er pr. datoen for denne delårsrapport fortsat en række væsentlige risikofaktorer tilstede, herunder bl.a.:

1. Indgåelse af aftaler med simple kreditorer – selvom Selskabet arbejder på at sikre en solvent likvidation som led i den tidligere nævnte salgsproces, kan Selskabet som følge af løbende driftsomkostninger og forventede likvidationsomkostninger blive nødt til at sikre aftaler med nogle af sine større simple kreditorer for at kunne gennemføre en solvent likvidation.
2. Opnåelse af en løsning med Curanis (inkl. datterselskaber). Selskabet er part i en retssag med enheder i Curanis vedrørende krav og modkrav, der overstiger EUR 7,0 mio. Uden en løsning vil en kontrolleret likvidation ikke kunne gennemføres og insolvens vil være det sandsynlige resultat.
3. Opnåelse af en tydelig udskilning af Selskabets insolvente datterselskaber og andre af Selskabets datterselskaber. Hvis der ikke findes en løsning, vil en kontrolleret likvidation formentlig ikke kunne gennemføres.

4. Der er en række skatteforhold, som Selskabet arbejder på at udrede. Hvis der opstår nye skattemæssige forpligtelser af et væsentligt omfang, vil en kontrolleret likvidation formentlig ikke kunne gennemføres.
5. I henhold til aftalen med FFIRE vil en tilbageførsel af de solgte aktier være mulig, hvis FFIRE ikke opfylder alle betingelser. Da disse betingelser ikke alle er opfyldt pr. dags dato, er der risiko for, at der kan ske tilbageførsel af aktierne.
6. Efter perioden på 90 dage fra indgåelsen af aftalen med FFIRE, vil det væsentligste risikoforhold bestå i at undgå eventuelle ansøgninger eller beslutninger om insolvens vedrørende Selskabets datterselskaber, bortset fra enheder, der allerede er insolvente.
7. Gennemføre likvidation af de tilbageværende datterselskaber i Tower Group A/S i likvidation.

Hvis alle disse risici derimod kan styres, forventer Selskabet at opnå en kontrolleret afnotering fra NASDAQ OMX Copenhagen samt at gennemføre en kontrolleret afvikling af alle krav.

For yderligere oplysninger vedrørende risikostyring henvises til de relevante afsnit i Årsrapport 2011.

Regnskabsberetning

Koncernen er i gang med en restrukturings- og afhændelsesproces, hvilket betyder, at alle Koncernens aktiver er omklassificeret som Aktiver bestemt for salg. Endvidere er alle datterselskabers resultater indregnet under resultat fra ophørende aktiviteter. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse med IFRS 5.

De tidligere dattervirksomheder, der er under insolvensbehandling i Tyskland, indgår pr. 31. december 2011 ikke længere i konsolideringen, da de ikke længere er under Selskabets kontrol. Alle aktieværdier i disse selskaber og eventuelle koncerninterne tilgodehavender er afskrevet, mens den tidligere koncerninterne gæld til disse selskaber indregnes til nominel værdi, indtil det kan vurderes, om denne gæld kan modregnes i nogen af tilgodehavenderne. Da der endnu ikke foreligger nogen formel aftale med insolvensadministrator, og insolvensbehandlingen endnu ikke er afsluttet, er der en vis usikkerhed forbundet med værdien af aktiver og gæld.

De datterselskaber, der er solgt til FFIRE indgår pr. ultimo maj 2012 ikke længere i konsolideringen, da de med gennemførelsen af transaktionen ikke længere er under Selskabets kontrol. Der er ingen udeståender mellem disse selskaber og den tilbageværende Tower Group.

Forpligtelser i koncernselskaber, der ikke er berørt af insolvens, er målt til den nominelle værdi af deres gæld pr. 30. juni 2012, medmindre der specifikt er indgået en skriftlig aftale om, at pågældende forpligtelse kan afvikles til mindre end den nominelle værdi. Dermed har moderselskabet og Koncernen negativ egenkapital, selvom formålet er at gennemføre en solvent likvidation, hvilket vil kræve, at en række kreditorer accepterer en reduktion af deres tilgodehavende.

For de selskaber, der forventes at indgå i trustee-løsningen, er aktiverne målt til dagsværdi fratrukket salgsomkostninger under hensyntagen til den gæld, køber overtager. Da der endnu ikke foreligger nogen formel aftale med den finansierende seniorbank, er der en vis usikkerhed forbundet med værdien af aktiver og gæld.

Koncernens nettoresultat for 1. halvår 2012 udgør DKK 2,9 mio. mod DKK -68,8 mio. i 1. halvår 2011.

Resultat af ophørende aktiviteter

Som følge af dekonsolideringen af datterselskaber i 2. halvår 2011 og 1. halvår 2012 samt påvirkningen fra likvidationsprocessen er tallene for indeværende periode kun i begrænset omfang der begrænset sammenlignelige med de tilsvarende tal for tidligere år.

I nedenstående tabel vises de enkelte poster i resultat af ophørende aktiviteter:

DKK 1.000	Koncern	
	1. halvår 2012	1. halvår 2011
Nettoomsætning	58.973	133.258
Driftsomkostninger	-15.086	-46.952
Andre driftsomkostninger, netto	-7.838	-57.811
Værdiregulering af investeringsejendomme	27.087	-12.055
Værdiregulering af finansielle instrumenter	-79.286	0
Resultat	-34.489	-83.215
Resultat af dekonsolidering af solgte datterselskaber	45.128	0
Ekstraordinære indtægter	8.451	0
Periodens resultat før skat	2.940	-66.775
Skat af periodens resultat	0	-2.025
Periodens resultat efter skat	2.940	-68.800

Det markante fald i nettoomsætning, driftsomkostninger, andre driftsomkostninger (netto) samt resultatet skyldes primært den i 2. halvår 2011 foretagne dekonsolidering af de fire tyske datterselskaber, der er under insolvensbehandling i Tyskland. Disse datterselskaber udgjorde omtrent halvdelen af den tidligere portefølje.

Værdireguleringen af investeringsejendomme i 1. halvår 2012 vedrører de selskaber, der forventes at indgå i trustee-løsningen. Aktiverne er målt til dagsværdi fratrukket salgsomkostninger under hensyntagen til den gæld, køber overtager.

Værdiregulering af finansielle instrumenter vedrører renteswaps. I sammenligningsåret blev reglerne om regnskabsmæssig sikring anvendt, hvorfor ændringer i de finansielle instrumenters dagsværdi blev indregnet i anden totalindkomst.

Den ekstraordinære indtægt stammer hovedsageligt fra allerede indgåede afkaldsaftaler med større kreditorer samt med aktionæren BXR Tower B.V..

Aktiver bestemt for salg og forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg

Faldet i aktiver bestemt for salg fra DKK 1.943,1 mio. pr. 31. december 2011 til DKK 939,2 mio. pr. 30. juni 2012 er en følge af dekonsolideringen af de datterselskaber, der pr. ultimo maj blev afhændet til FFIRE. Tilsvarende faldt forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg fra DKK 2.121,5 mio. til DKK 1.106,3 mio.

Samlet egenkapital

Den samlede egenkapital udgjorde pr. 30. juni 2012 DKK 167,1 mio. I 1. halvår 2012 er egenkapitalen positivt påvirket af regnskabsperiodens resultat på DKK 2,9 mio. samt af dekonsolideringens påvirkning af minoritetsinteresser på DKK 8,3 mio.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driftsaktiviteter udgjorde i 1. halvår 2012 DKK -3,9 mio. mod DKK -66,1 mio. i 1. halvår 2011. Pengestrømmene for 1. halvår 2011 var primært påvirket af fire datterselskaber med dårlige resultater, som er under insolvensbehandling i Tyskland, og som blev dekonsolideret i 2. halvår 2011.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK 7,4 mio. i 1. halvår 2012. Den positive pengestrøm skyldtes transaktionen med FFIRE.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde DKK 0 i 1. halvår 2012 (2011: DKK -49,8 mio.). Selskabets banklån og renter blev gradvist tilbagebetalt i 2011.

Selskabets likvide beholdninger faldt i regnskabsperioden fra DKK 45,0 mio. til DKK 14,6 mio. Faldet skyldtes hovedsageligt dekonsolideringen af de selskaber, der blev afhændet til FFIRE (DKK 33,9 mio.). Påvirkningen herfra blev i 1. halvår 2012 kun delvist opvejet af pengestrømme fra ophørende aktivitet (DKK 3,5 mio.).

Forventninger og andre fremadrettede udsagn

På baggrund af markedsforholdene forventes der opnået en løsning vedrørende de datterselskaber, der forventes afhændet eller at indgå i en trustee-løsning, som vil være tilfredsstillende for den berørte seniorbank.

Hvis alle de risici, der beskrives i afsnittet 'Risikostyring' kan styres, forventer Selskabet endvidere at opnå en kontrolleret afnotering fra NASDAQ OMX Copenhagen samt at gennemføre en kontrolleret afvikling af alle krav.

På baggrund af disse forudsætninger forventer Selskabet således et koncernresultat for 2. halvår 2012 på niveau med Koncernens negative egenkapital pr. 30. juni 2012, dvs. DKK 167 mio., hvorved Koncernens egenkapital vil beløbe sig til DKK 0 mio. pr. 31. december 2012. Disse forventninger for året som helhed er fortsat i overensstemmelse med de forventninger, der blev udmeldt i Årsrapport 2011.

Hvis en eller flere af ovennævnte risici derimod opstår, eller hvis likvidationsprocessen viser sig mere tidskrævende end forudsat, vil Selskabet forvente et yderligere negativt resultat. Desuden

kan det i så fald ikke udelukkes, at der vil være utilstrækkeligt med midler i likvidationsbudgettet til at sikre en kontrolleret likvidation, hvilket ville øge sandsynligheden for insolvens.

Tower Group A/S i likvidation

Sammendraget delårsrapport pr. 30. juni 2012

Resultatopgørelse

		Koncern		
DKK 1.000	Note	1. halvår 2012	1. halvår 2011	Helår 2011
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter		0	0	0
Periodens resultat af ophørende aktiviteter	4	2.940	-68.800	-1.036.550
Periodens resultat		2.940	-68.800	-1.036.550
Minoriteters andel af periodens resultat		658	567	-8.350
Moderselskabets aktionærers andel af periodens resultat		2.282	-69.367	-1.028.200
		2.940	-68.800	-1.036.550

Totalindkomstopgørelse

		Koncern		
DKK 1.000		1. halvår 2012	1. halvår 2011	Helår 2011
Periodens resultat		2.940	-68.800	-1.036.550
Anden totalindkomst, ophørende aktiviteter				
Valutakursregulering vedr. udenlandske dattervirksomheder		64	-533	618
Værdireguleringer, finansielle instrumenter		0	-715	332.592
Udskudt skat af egenkapitalbevægelser		0	113	-53.215
Anden totalindkomst efter skat		64	-1.135	279.995
Totalindkomst, i alt		3.004	-69.935	-756.555
Fordeles således:				
Aktionærer i Tower Group A/S		2.346	-70.502	-748.205
Minoritetsinteresser		658	567	-8.350
		3.004	-69.935	-756.555

Balance

Aktiver

DKK 1.000	Note	Koncern	
		pr. 30-06-2012	pr. 31-12-2011
Langfristede aktiver			
Materielle og immaterielle aktiver:		0	0
Andre langfristede aktiver		0	0
Langfristede aktiver i alt		0	0
Kortfristede aktiver			
Aktiver bestemt for salg	5	939.209	1.943.139
Omsætningsaktiver i alt		939.209	1.943.139
AKTIVER I ALT		939.209	1.943.139

Passiver

DKK 1.000	Note	Koncern	
		pr. 30-06-2012	pr. 31-12-2011
Egenkapital			
Aktiekapital		17.259	17.259
Henlagt til særlig reservefond		309.955	309.955
Reserve for valutakursregulering		1.762	1.698
Overkurs ved emission		539.570	539.570
Overført resultat		1.027.842	-1.030.124
Aktionærerne i Tower Group A/S' andel af egenkapitalen		159.296	-161.642
Minoritetsinteresser		-7.824	-16.733
Egenkapital i alt		167.120	-178.375
Langfristede forpligtelser		0	0
Kortfristede forpligtelser			
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	5	1.106.329	2.121.514
Kortfristede forpligtelser i alt		1.106.329	2.121.514
Forpligtelser i alt		1.106.329	2.121.514
PASSIVER I ALT		939.209	1.943.139

Egenkapitaloppgørelse

Pr. 30. juni 2012

DKK 1.000

Koncern

	Aktiekapital	Særlig reserve	Reserve for valutakursregulering	Overkurs ved emission	Overført resultat	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	17.259	309.955	1.698	539.570	-1.030.124	-16.733	-178.375
Årets resultat					2.282	658	2.940
Valutakursregulering vedr. udenlandske dattervirksomheder			64				64
Indtægter i alt	0	0	64	0	2.282	658	3.004
Dekonsolidering af dattervirksomheder						8.251	8.251
Transaktioner med aktionærer i alt	0	0	0	0	0	8.251	8.251
Egenkapitalbevægelser i alt	0	0	64	0	2.282	8.909	11.255
Egenkapital pr. 30. juni 2012	17.259	309.955	1.762	539.570	1.027.842	-7.824	167.120

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

Pengestrømme fra driftsaktivitet
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet
Periodens pengestrømme

Koncern		
1. halvår 2012	1. halvår 2011	Helår 2011
-3.941	-66.055	1.976
7.432	23.854	31.365
0	-26.825	-49.779
3.491	-69.026	-16.439

DKK 1.000

Likvide beholdninger primo perioden
 Likvide beholdninger i dekonsoliderede enheder
 Periodens pengestrømme, ophørende aktiviteter
 Likvide beholdninger ultimo perioden, klassificeret som aktiver
 bestemt for salg

Koncern		
1. halvår 2012	1. halvår 2011	Helår 2011
45.023	104.103	104.103
-33.950	0	-42.641
3.491	-69.026	-16.439
14.564	35.077	45.023

Specifikation af likvide beholdninger

DKK 1.000

Bankbeholdning – disponibel
 Bankbeholdning – bundet
 Indestående, advokat klientkonto – bundet
 Likvide beholdninger ultimo perioden, klassificeret som aktiver
 bestemt for salg

Koncern		
1. halvår 2012	1. halvår 2011	Helår 2011
4.250	1.023	485
10.314	32.859	41.445
0	1.195	3.093
14.564	35.077	45.023

Noter til det sammendragne delårsregnskab pr. 30. juni 2012

Note 1 – Generelt

Tower Group A/S i likvidation ("Selskabet") er et aktieselskab stiftet i henhold til dansk ret. Selskabets hjemsted er beliggende på adressen Nørre Voldgade 11, 1., 1358 København K.

Tower Group A/S i likvidation er, som det fremgår af vedtægterne, et selskab, der tidligere gennem forskellige dattervirksomheder har erhvervet aktiver i form af beboelsesejendomme i Tyskland. Forretningsformålet har været at eje disse aktiver, skabe værdi gennem driften og med tiden afhænde dem med gevinst.

En ekstraordinær generalforsamling godkendte den 25. maj 2012 bestyrelsens forslag om, at Selskabet tages under likvidationsbehandling pr. 25 maj 2012 og udpegede Dr. Christian Eichberger som likvidator. Endvidere godkendte den ekstraordinære generalforsamling bestyrelsens forslag om, at Selskabet anmoder om afnotering af sine aktier fra handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S. Der er fra myndighedernes side endnu ikke truffet afgørelse om anmodningen om afnotering.

Delårsregnskabet er ikke revideret eller reviewet af Selskabets revisorer.

Delårsrapporten er godkendt af likvidator og blev godkendt til offentliggørelse den 30. august 2012.

Note 2 - Anvendt regnskabspraksis og grundlag for udarbejdelsen

Delårsrapporten for 1. halvår 2012 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af NASDAQ OMX Copenhagen A/S stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Delårsregnskabet for koncernen er udarbejdet på konsolideret basis i overensstemmelse med International Accounting Standards (IAS) 34 Præsentation af delårsregnskaber. Som der gives mulighed for i IAS 34, er det besluttet at offentliggøre en sammendraget udgave af koncernregnskabet pr. 31. december 2011.

Bortset fra de nedenfor angivne ændringer og nye regler er delårsregnskabet for Tower Group A/S i likvidation udarbejdet efter samme regnskabsprincipper som koncernens årsrapport for 2011. For yderligere oplysninger henvises til koncernregnskabet for 2011.

Følgende nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag er anvendt for første gang pr. 1. januar 2012.

- Ændringer til IFRS 1 Førstegangsanvendelse af IFRS – regler om hyperinflation
- Ændringer til IFRS 7 Finansielle instrumenter: Oplysninger – overdragelse af finansielle aktiver
- Ændringer til IAS 12 "Indkomstskatter" – udskudt skat: genindvinding af værdien af underliggende aktiver

Førstegangsanvendelsen pr. 1. januar 2012 havde ikke væsentlig indvirkning på delårsregnskabet pr. 30. juni 2012.

Delårsegnskabet er aflagt i danske kroner (DKK), som er Selskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta, afrundet til nærmeste tusinde. Den funktionelle valuta for alle Selskabets danske dattervirksomheder er danske kroner, for alle tyske dattervirksomheder er det euro (EUR) og for alle polske dattervirksomheder er det polske zloty (PLN). Regnskaber for aktiviteter med anden funktionel valuta end danske kroner er omregnet til præsentationsvalutaen (DKK).

Som følge af processen med restrukturering og afhændelse af den samlede Koncern er Koncernens aktiver og passiver blevet klassificeret som aktiver og passiver bestemt for salg.

Aktiverne og forpligtelserne er blevet revurderet på baggrund af deres forventede realisations- og likvidationsværdi.

Note 3 – Væsentlige transaktioner i regnskabsperioden

Købs- og salgsaftale

Den 3. april 2012 indgik Selskabet en købs- og salgsaftale med FFIRE Investment GmbH ("FFIRE"), et 100%-ejet datterselskab af FFIRE Immobilien Verwaltung, AG. Aftalen indeholder en række betingelser, som blev opfyldt pr. ultimo maj 2012. I henhold til aftalen blev aktierne i følgende datterselskaber afhændet:

- Eranus Real Estate Investment GmbH
- Molinia SP.Z.o.o.
- Tower 1 Immobilien erste GmbH
- Tower 1 Immobilien neunte GmbH
- Tower Pension 1 GmbH
- Tower Pension 2 GmbH

Som vederlag for aktieoverdragelsen overtog FFIRE forpligtelser fra Tower Group A/S i likvidation og dets datterselskaber for et beløb på EUR 16,2 mio. Dele af de overtagne forpligtelser er gæld til Tower Group A/S i likvidation. Afviklingen af disse forpligtelser vil medføre en positiv pengestrøm på EUR 1,75 mio., som vil blive anvendt til dækning af likvidationsomkostningerne i Tower Group A/S i likvidation og visse datterselskaber.

Ovennævnte selskaber er dekonsolideret pr. ultimo maj 2012. Disse datterselskabers nettoaktiver er tilbageført over resultatopgørelsen.

Afkaldsaftaler med større leverandører

Selskabet og dets datterselskaber har indgået en række afkaldsaftaler med større leverandører. Som led i disse aftaler har leverandørerne indvilget i at give afkald på en del af deres tilgodehavender efter at have modtaget et vist beløb. Da betingelserne for aftalerne forventes opfyldt, er de forpligtelser, der er givet afkald på, frigivet og indregnet som en indtægt.

Note 4 – Resultat af ophørende aktiviteter

I nedenstående tabel vises de enkelte poster i resultat af ophørende aktiviteter:

DKK 1.000	Koncern	
	1. halvår 2012	1. halvår 2011
Nettoomsætning	58.973	133.258
Driftsomkostninger	-15.086	-46.952
Andre driftsomkostninger, netto	-7.838	-57.811
Værdiregulering af investeringsejendomme	27.087	-12.055
Værdiregulering af finansielle instrumenter	-79.286	0
Resultat	-34.489	-83.215
Resultat af dekonsolidering af solgte datterselskaber	45.128	0
Ekstraordinære indtægter	8.451	0
Periodens resultat før skat	2.940	-66.775
Skat af periodens resultat	0	-2.025
Periodens resultat efter skat	2.940	-68.800

Den ekstraordinære indtægt stammer hovedsageligt fra afkaldsaftaler indgået med større kreditorer samt med aktionæren BXR Tower B.V.

I ovenstående tal indgår de datterselskaber, der blev dekonsolideret i regnskabsperioden indgår som følger:

DKK 1.000	1. halvår 2012
Nettoomsætning	32.475
Driftsomkostninger	-7.122
Andre driftsomkostninger, netto	-2.602
Værdiregulering af investeringsejendomme	0
Værdiregulering af finansielle instrumenter	-58.729
Resultat	-13.963
Resultat af dekonsolidering af solgte datterselskaber	45.128
Ekstraordinære indtægter	0
Periodens resultat før skat	-4.813
Skat af periodens resultat	0
Periodens resultat efter skat	-4.813

Note 5 – Aktiver bestemt for salg og forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg

Af nedenstående tabel fremgår de enkelte dele af aktiver bestemt for salg og forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg:

DKK 1.000	Koncern	
	pr. 30-06-2012	pr. 31-12-2011
Investeringsejendomme	871.058	1.816.613
Andre anlæg og inventar	295	1.674
Tilgodehavender	15.459	9.399
Øvrige tilgodehavender	37.833	70.429
Likvide beholdninger	14.564	45.023
Aktiver bestemt for salg, i alt	939.209	1.943.138
Gæld til banker	898.063	1.844.901
Leverandørgæld	11.413	45.737
Anden gæld	196.853	230.876
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	1.106.329	2.121.514

I anden gæld indgår afledte finansielle instrumenter med DKK 140,4 mio. (Pr. 31.12.2011: DKK 117,9 mio.).

Note 6 – Resultat pr. Aktie

DKK 1.000	Koncern		
	1. halvår 2012	1. halvår 2011	Helår 2011
Periodens resultat	2.940	-68.800	-1.036.551
Minoritetsinteressers andel af periodens resultat	658	567	8.350
Moderselskabets aktionærs andel af periodens resultat	2.282	-69.367	-1.028.201
Gennemsnitligt antal aktier	172.595.011	172.595.011	172.595.011
Gennemsnitligt antal udestående aktier	172.595.011	172.595.011	172.595.011
Gennemsnitlig udvandingseffekt af udestående aktieoptioner	0	0	0
Udvanget gennemsnitligt antal udestående aktier	172.595.011	172.595.011	172.595.011
Resultat pr. aktie (EPS) DKK	0,01	-0,4	-6,0
Resultat pr. aktie, udvanget (EPS) DKK	0,01	-0,4	-6,0

Note 7 — Nærtstående parter

BXR Tower B.V og RPG RE Management, s.r.o. (som indgår i BXR-koncernen) har bestemmende indflydelse i Selskabet. I regnskabsperioden har Tower Group haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

DKK 1.000	Koncern		
	1. halvår 2012	1. halvår 2011	12 måneder 2011
Rente på mellemfinansieringslån	1.187	1.149	3.286
Rådgivnings- og konsulenthonorarer	604	7.374	15.425
I alt	1.791	8.523	18.711
Saldo på mellemfinansieringslån, ultimo perioden	0	37.277	49.843

Som led i købs- og salgsaftalen mellem Selskabet og FFIRE er en del af den mellemfinansiering, der tidligere er modtaget fra BXR, overført til FFIRE. BXR har frafaldet den resterende mellemfinansiering på DKK 2,1 mio., og beløbet er således indregnet som en indtægt i regnskabsperioden.

Note 8 – Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Som anført i årsrapporten for 2011 modtog Selskabet den 18. april 2012 en skrivelse fra SKAT vedrørende selvangivelser for skatteårene 2008 og 2009.

SKAT har nu afsluttet deres behandling af selvangivelserne og således, at de skattemæssige fremførbare underskud fra skatteåret 2009 er reduceret med DKK 14,9 mio. Ledelsen er overbevist om, at Selskabet via korrektioner til selvangivelsen for skatteåret 2010 kan undgå, at de reducerede fremførbare underskud vil medføre skattebetalinger for 2010 og senere år. Efter Ledelsens mening er der større sandsynlighed for, at de foreslåede ændringer ikke vil medføre en ændring af den betalbare skat for 2010 og senere år end det modsatte. På baggrund af denne vurdering er der ikke foretaget nogen hensættelse vedr. ændringerne i de fremførbare underskud.

De skattemæssige underskud har ikke været optaget i regnskabet med værdi.

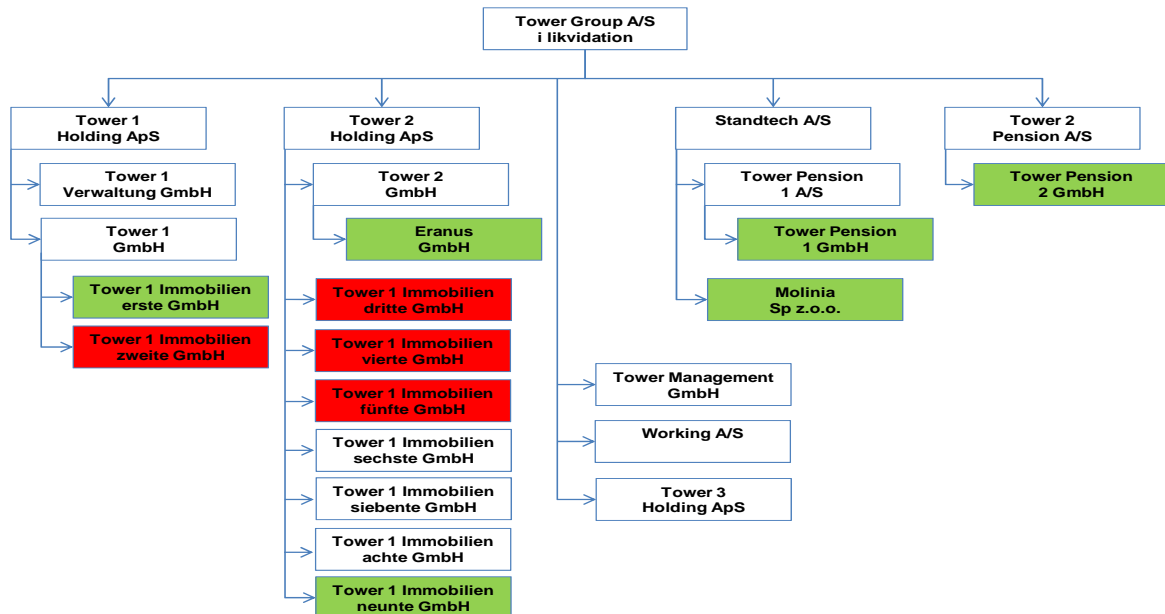
Ledelsen overvejer, hvorvidt SKATs beslutning vedr. skatteåret 2009 skal ankes til Landsskatteretten.

Risikoen for, at der opstår en eventualforpligtelse som følge af RETT-beskatning som beskrevet i Årsrapport 2011, vedrører de dekonsoliderede selskaber. Således udgør dette ikke længere en eventualforpligtelse for den tilbageværende Tower Group.

Note 9 – Efterfølgende begivenheder

Der har ikke været efterfølgende begivenheder af væsentlig betydning.

Note 10 – Koncernoversigt



Note: Datterselskaber markeret med rødt er insolvente og blev dekonsolideret i 2011. Datterselskaber markeret med grønt er afhændet til FFIRE og blev dekonsolideret pr. ultimo maj 2012.