

# **Tower Group A/S i likvidation**

## **Afsluttende likvidationsregnskab pr. 31. december 2013**

**CVR-nr. 64 13 84 13**

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	2
Likvidators påtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Likvidators beretning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2013 .....	11
Likvidationsbalance pr 31. december 2013 .....	12
Likvidationskonto pr. 31. december 2013.....	13
Noter til likvidationsregnskabet pr. 31. december 2013 .....	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

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

CVR-nr. 64 13 84 13

Hjemsted: København

Telefon +45 33 18 60 73  
Fax +45 36 30 80 39  
Internet [www.towergroup.dk](http://www.towergroup.dk)  
E-mail [info@towergroup.dk](mailto:info@towergroup.dk)

### Likvidator

Dr. Christian Eichberger

### Revisor

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Generalforsamling

Selskabets afsluttende generalforsamling afholdes den 17. marts 2014 på adressen  
Vendersgade 4, 1, 1363 København K.

## Likvidators påtegning

Undertegnede har i dag behandlet og godkendt det afsluttende likvidationsregnskab for Tower Group A/S i likvidation pr. 31. december 2013.

Det afsluttende likvidationsregnskab aflægges i henhold til årsregnskabsloven og i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser om likvidationsregnskaber.

Det er min opfattelse, at det afsluttende likvidationsregnskab giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere min opfattelse, at likvidators beretning giver et retvisende billede af de forhold, der indgår i beretningen.

Det afsluttende likvidationsregnskab indstilles til godkendelse på generalforsamlingen den 17. marts 2014.

København, den 28. februar 2014

Likvidator:

Dr. Christian Eichberger

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Tower Group A/S i likvidation

#### **Påtegning på det afsluttende likvidationsregnskab**

Vi har revideret det afsluttende likvidationsregnskab for Tower Group A/S i likvidation for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013. Det afsluttende likvidationsregnskab omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Det afsluttende likvidationsregnskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Likvidators ansvar for det afsluttende likvidationsregnskab**

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af det afsluttende likvidationsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator 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 det afsluttende likvidationsregnskab 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 afsluttende likvidationsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i det afsluttende likvidationsregnskab. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i afsluttende likvidationsregnskab, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af afsluttende likvidationsregnskab, 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 likvidators valg af regnskabspraksis er passende, om likvidators regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af det afsluttende likvidationsregnskab.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

### Konklusion

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

### Supplerende oplysninger om forhold i det afsluttende regnskab

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 " Regnskabsmæssige skøn og vurderinger", hvor risiko for konkurs og forudsætninger for en solvent likvidation er omtalt.

### Udtalelse om likvidators beretning

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

København, den 28. februar 2014.

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Pedersen  
statsaut. revisor

Michael Tuborg  
statsaut. revisor

# Likvidators beretning

## Generelt

Tower Group A/S i likvidation ("Selskabet" eller "Moderselskabet") 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 ved at stille yderligere mellemfinansiering til rådighed 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 Selskabets aktiver og afvikle den resterende del af koncernen.

Efter at have modtaget positive tilkendegivelser fra en række interessenter påbegyndte den tidligere ledelse i slutningen af december 2011 arbejdet med frasalgs- og likvidationsprocessen. Denne proces består af følgende trin:

1. Salg af følgende datterselskaber til FFIRE Investment GmbH: 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.
2. Salg af følgende datterselskaber til FFIRE Investment GmbH: Tower 1 Immobilien sechste GmbH, Tower 1 Immobilien siebente GmbH og Tower 1 Immobilien achte GmbH,
3. Indgåelse af en restruktureringsaftale og en eftergivelsesaftale med juniorbankerne og hovedkreditorerne.
4. Afnotering af aktierne i Tower Group A/S i likvidation fra NASDAQ OMX Copenhagen.
5. En kontrolleret solvent likvidation af Selskabet og dets resterende datterselskaber.

Salget af den ovenfor under trin 1 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 trådte i likvidation pr. 25. maj 2012 og udpegede Dr. Christian Eichberger som likvidator.

Endvidere godkendte den ekstraordinære generalforsamling bestyrelsens forslag om, at Selskabet indsendte anmodning om afnotering af sine aktier fra handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S. NASDAQ OMX Copenhagen A/S har godkendt Selskabets anmodning, og Selskabets aktier blev afnoteret i november 2012 (trin 4).

Salget af den ovenfor under trin 2 nævnte portefølje blev afsluttet pr. ultimo 2. kvartal 2013. FFIRE Investment GmbH and Value Development GmbH erhvervede alle aktier i Tower 1 Immobilien sechste GmbH, Tower 1 Immobilien siebente GmbH og Tower 1 Immobilien achte GmbH. Den aftalte købspris for de overdragne aktier udgjorde EUR 1,00.

Selskabet og dets datterselskaber har indgået restrukturerings- og eftergivelsesaftaler med alle juniorbanker og alle større kreditorer (trin 3). Efter at Selskabet og dets datterselskaber allerede i maj 2012 havde indgået en restrukturerings- og eftergivelsesaftale med de danske juniorbanker, kunne Selskabet indgå en eftergivelsesaftale med den tilbageværende juniorbank i september 2013. Med baggrund i disse aftaler er en del af juniorlånene overdraget til FFIRE Investment GmbH eller blevet delvist indfriet. Endvidere bestemmes i eftergivelses- 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, forudsat at visse betingelser opfyldes.

De sidste betingelser for eftergivelsesaftalen er, at likvidationsregnskabet for Tower Group A/S i likvidation viser, at der ikke er provenu til at dække de finansielle forpligtelser på juniorlånene, samt at likvidationsregnskabet godkendes på den afsluttende generalforsamling. På baggrund af likvidationsregnskabet er der intet provenu til rådighed til hverken helt eller delvist at dække de eftergivne juniorlån. Endvidere ventes det, at det afsluttende likvidationsregnskab godkendes på generalforsamlingen. Eftergivelsesaftalen fra maj 2012 bliver herved endeligt effektueret, hvorfor restgælden på alle resterende juniorlån er nedskrevet til DKK 0 i det afsluttende likvidationsregnskab.

Selskabet og dets datterselskaber har indgået en række eftergivelsesaftaler 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. Efter at alle afviklingsbeløb er blevet betalt i 2012 og alle betingelser således er opfyldt, trådte afkaldet i kraft.

Likvidationen er forløbet som planlagt og alle krav mod Selskabet er blevet behandlet, afklaret eller indfriet. Selskabet har endvidere anmodet SKAT om kvittance. Kvittancen forventes at foreligge inden den 17. marts 2014. Er dette ikke tilfældet, vil generalforsamlingen blive udsat. Selskabet afregistreres hos Erhvervsstyrelsen, når Selskabets generalforsamling har godkendt det afsluttende likvidationsregnskab.

## **Regnskabsberetning**

Selskabet opnåede et resultat på DKK 144,6 mio. for regnskabsåret 2013. Resultatet vedrører primært de juniorlån, der er givet afkald på (DKK 144,1 mio.).

Omkostninger, der forventes afholdt indtil Selskabet likvideres, udgør DKK 1,3 mio., der er afsat som skyldige omkostninger i det afsluttende likvidationsregnskab. Da Selskabets likvide

beholdninger ikke dækker de forventede likvidationsomkostninger, er der i likvidationsregnskabet indregnet et tilgodehavende fra FFIRE Investment GmbH. FFIRE Investment GmbH har givet tilsagn om at dække Selskabets likvidation med op til et vist beløb.

Selskabet ejer aktieposter i fire datterselskaber og har desuden tilgodehavender hos disse datterselskaber. Såvel finansielle aktiver som tilgodehavenderne er målt på baggrund af deres forventede nettorealiserings- og likvidationsværdi, som udgør DKK 0. Disse datterselskaber er insolvente og i likvidation, og de har en meget stor, negativ egenkapital. Hvis datterselskaberne ikke likvideres før Selskabet likvideres, vil aktierne og tilgodehavenderne blive solgt uden vederlag.

Likvidationskontoen udgør DKK 0. Således vil der ikke være likvidationsprovenu til hverken juniorbankerne eller Selskabets aktionærer.

De omkostninger, der forventes at påløbe indtil Selskabets afsluttende generalforsamling, er baseret på erfaringen fra de seneste måneder, drøftelser med serviceudbydere samt den antagelse, at likvidationsprocessen afsluttes pr. udgangen af marts 2014. Hvis der opstår en situation, som kræver brug af yderligere eksterne ydelser eller som markant forlænger likvidationsprocessen, er der en risiko for, at de tilstedeværende midler ikke vil være tilstrækkelige, og konkurs vil i den situation være en sandsynlig konsekvens.

## Anvendt regnskabspraksis

Likvidationsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder og selskabsloven med de tilpasninger, som er nødvendige i betragtning af, at Selskabet er i likvidation og at regnskabet aflægges som likvidationsregnskab. Således måles alle poster i likvidationsregnskabet til forventet realiseringsværdi, og likvidationsomkostninger indregnes i det afsluttende likvidationsregnskab.

Foregående års årsrapport blev aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Da Selskabet indtrådte i likvidation i 2012, er de aktiver og forpligtelser, der indgik i regnskabet pr. 31. december 2012 allerede målt på baggrund af deres forventede nettorealiserings- og likvidationsværdi. Således medførte ændringen i det regnskabsmæssige grundlag fra IFRS til danske regnskabslovgivning ikke til nogen ændring i egenkapitalen pr. 31. december 2012. Herudover er der foretaget ændringer i præsentation af regnskabsposter og sammenligningstal er tilpasset.

Ud fra en væsentlighedsbetragtning er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Likvidationskontoen omfatter aktiekapital og reserver samt afholdte omkostninger og modtagne refusionsbeløb i forbindelse med likvidationens gennemførelse.

I øvrige indtægter indgår beløb fra FFIRE Investment GmbH til dækning af refusion af omkostninger og honorarer i forbindelse med salget af datterselskaber.

Øvrige omkostninger består hovedsageligt af administrationsomkostninger, rådgiverhonorarer, forvaltningsgebyrer samt revisionshonorarer.

I finansielle omkostninger indgår renter.

I finansielle indtægter indgår indtægter fra eftergivelsesaftaler og nedskrivninger af koncerninterne mellemværender til nul.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, der anvender skattemæssige underskud i andre selskaber, betaler sambeskatningsbidrag til Moderselskabet, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud, mens selskaber, hvis skattemæssige underskud anvendes af andre selskaber, modtager sambeskatningsbidrag fra Moderselskabet, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud (fuld fordeling). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Selskabets beregnede skat for indeværende år udgør DKK 0,2 mio., og beløbet er modregnet i andre koncernselskabers skattemæssige underskud. For perioden 1. januar-31. december 2013 er bidrag under sambeskatningen dog modregnet i de sambeskattede selskabers gældseftergivne beløb.

## **Tower Group A/S i likvidation**

### **Afsluttende likvidationsregnskab pr. 31. december 2013**

## Resultatopgørelse

DKK 1.000

	Note	2013	2012
Andre indtægter	3	4.775	3.102
Andre eksterne omkostninger	4	-3.986	-4.693
Afskrivninger		-189	-288
<b>Resultat før finansielle poster</b>		600	-1.879
Finansielle indtægter	5	144.131	31.732
Finansielle omkostninger	6	-143	-1.231
<b>Resultat før skat</b>		<b>144.588</b>	<b>28.622</b>
Skat af periodens resultat	7	0	-2.154
<b>Periodens resultat</b>		<b>144.588</b>	<b>26.468</b>

## Likvidationsbalance

### Aktiver

DKK 1.000	Note	Pr. 31/-12-2013	Pr. 31/-12-2012
<b>Anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg og inventar		0	190
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>190</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender	8	1.359	1.523
Likvide beholdninger		104	3.079
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.463</b>	<b>4.602</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.463</b>	<b>4.792</b>

### Passiver

DKK 1.000	Note	Pr. 31/-12-2013	Pr. 31/-12-2012
<b>Likvidationskonto/Egenkapital</b>			
Aktiekapital		17.259	17.259
Henlagt til særlig reservefond		309.955	309.955
Overkurs ved emission		539.570	539.570
Overført resultat		-866.784	-1.011.372
<b>Likvidationskonto/Egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-144.588</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til banker		0	147.113
Leverandørgæld		43	878
Forpligtelser til tilknyttede virksomheder		77	478
Andre forpligtelser	9	1.343	911
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.463</b>	<b>149.380</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.463</b>	<b>4.792</b>

## Likvidationskonto pr. 31. december 2013

DKK 1.000

### Likvidationskonto

Aktiekapital	17.259
Henlagt til særlig reservefond	309.955
Overkurs ved emission	539.570
Reserver pr. 31. december 2012	-1.011.372
Periodens resultat 2013	144.588
<b>Likvidationskonto</b>	<b>0</b>

Likvidationsprovenu pr. aktie:

**0**

## **Noter til likvidationsregnskabet pr. 31. december 2013**

### **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.

Det afsluttende likvidationsregnskab er godkendt af likvidator og blev godkendt til offentliggørelse den 28. februar 2014.

### **Note 2 - Regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

De omkostninger, der forventes at påløbe indtil Selskabets afsluttende generalforsamling, er baseret på erfaringen fra de seneste måneder, drøftelser med serviceudbydere samt den antagelse, at likvidationsprocessen afsluttes pr. udgangen af marts 2014. Hvis der opstår en situation, som kræver brug af yderligere eksterne ydelser eller som markant forlænger likvidationsprocessen, er der en risiko for, at de tilstedeværende midler ikke vil være tilstrækkelige, og konkurs vil i den situation være en sandsynlig konsekvens.

### **Note 3 – Andre indtægter**

Andre indtægter består primært af indtægter fra FFIRE Investment GmbH til dækning af likvidationsprocessen samt omkostninger refunderet af FFIRE Investment GmbH.

### **Note 4 – Andre eksterne omkostninger**

Andre omkostninger består hovedsageligt af konsulentonorarer, advokathonorarer, revisionshonorarer samt administrationsomkostninger.

### **Note 5 – Finansielle indtægter**

Finansielle indtægter vedrører de eftergivne juniorlån.

## Note 6 – Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består hovedsageligt af nedskrivninger af koncerninterne mellemværender.

## Note 7 – Skat af årets resultat

DKK 1.000	2013	2012
Regulering vedr. tidligere år	0	-2.162
Beregnet selskabsskat	-170	8
Modregnet i tab på koncerninterne mellemværender	170	0
	<b>0</b>	<b>-2.154</b>

## Note 8 – Andre tilgodehavender

DKK 1.000	Pr. 31/-12-2013	Pr. 31/-12-2012
Tilgodehavende fra FFIRE Investment GmbH	1.211	1.237
Moms	148	217
Øvrigt	0	69
	<b>1.359</b>	<b>1.523</b>

Tilgodehavendet fra FFIRE Investment GmbH vedrører dækning af omkostninger til likvidationsprocessen samt refusion af omkostninger.

## Note 9 – Anden gæld

Anden gæld indeholder alle forventede omkostninger indtil Selskabets afsluttende likvidation og afregistrering. Disse påløbne omkostninger består hovedsageligt af konsulent honorarer, revisions honorarer, advokathonorarer, samt administrationsomkostninger.