

# ÅRSRAPPORT 2016/2017

## **Topform ApS**

c/o Ejendomsvisioner A/S, Hejrevej 33  
2400 København NV

CVR nr. 12 93 68 93

### **Indsender:**

Revision & Data A/S  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 7. november 2017

### **Dirigent**

Gertrud Salling Petersen

---

## Indholdsfortegnelse

---

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger                              | 3  |
| Ledelsespåtegning                                | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 5  |
| Ledelsesberetning                                | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7  |
| Resultatopgørelse 1. august 2016 - 31. juli 2017 | 10 |
| Balance pr. 31. juli                             | 11 |
| Noter  | 13 |

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Topform ApS  
c/o Ejendomsvisioner A/S, Hejrevej 33  
2400 København NV

CVR-nr.: 12936893  
Stiftelsesdato: 1. april 1989  
Hjemsted: Gentofte Kommune  
Regnskabsår: 1. august 2016 - 31. juli 2017

## Direktion

Gertrud Salling Petersen

## Revisor

Revision & Data A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Lyngbyvej 225  
2900 Hellerup

## Bankforbindelse

Nykredit Bank

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
7. november 2017, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/2017 for Topform ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres. Virksomheden opfylder betingelserne for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. november 2017

**Direktion:**

Gertrud Salling Petersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Topform ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Topform ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 7. november 2017

## Revision & Data A/S

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Topform ApS 2016/2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger forbrugt ved udførelsen af periodens udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes som omkostninger i form af salgs- og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 - 100 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der er et skatteaktiv hvilende på ejendomme på kr. 298.943 hvilket ikke er optaget i balancen da dette kun kan anvendes ved fremtidig ejendomsavancer.

Der kan hvile en udskudt skat på skattemæssige afskrivninger af installationer i forbindelse med ejendomme.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. august 2016 - 31. juli 2017

| Note  | 2016/17                       | 2015/16                       |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab  | 1.758.953                     | 1.062.027                     |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | <u>-499.905</u>               | <u>-341.827</u>               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | <b><u>1.259.048</u></b>       | <b><u>720.200</u></b>         |
| Andre finansielle omkostninger                                    | <u>-1.218.332</u>             | <u>-1.009.087</u>             |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 | <b><u>40.716</u></b>          | <b><u>-288.887</u></b>        |
| Skat af årets resultat  | <u>-182.336</u>               | <u>-40.150</u>                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b><u><u>-141.620</u></u></b> | <b><u><u>-329.037</u></u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |                               |                               |
| Reservefond   | 0                             | 188.000                       |
| Overført resultat   | <u>-141.620</u>               | <u>-517.037</u>               |
| <b>Disponeret i alt</b>   | <b><u><u>-141.620</u></u></b> | <b><u><u>-329.037</u></u></b> |

## Balance pr. 31. juli

| Note  | 2017                     | 2016                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                              |                          |                          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        |                          |                          |
| 1. Materielle anlægsaktiver                 |                          |                          |
| Grunde og bygninger                         | <u>54.648.729</u>        | <u>54.240.303</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b><u>54.648.729</u></b> | <b><u>54.240.303</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>54.648.729</u></b> | <b><u>54.240.303</u></b> |
| <br>  |                          |                          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                        | 52.640                   |
| Andre tilgodehavender                       | 96.095                   | 196.901                  |
| Periodeafgrænsningsposter                   | <u>40.922</u>            | <u>20.703</u>            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b><u>137.017</u></b>    | <b><u>270.244</u></b>    |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |                          |                          |
| Likvide beholdninger                        | <u>196.033</u>           | <u>2.835.712</u>         |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>           | <b><u>196.033</u></b>    | <b><u>2.835.712</u></b>  |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>333.050</u></b>    | <b><u>3.105.956</u></b>  |
| <br>  |                          |                          |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        | <b><u>54.981.779</u></b> | <b><u>57.346.259</u></b> |

## Balance pr. 31. juli

| Note   | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>  |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital   | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud eller underskud                                  | 9.410.881         | 9.552.501         |
| <b>Egenkapital i alt</b>   | <b>9.535.881</b>  | <b>9.677.501</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>   |                   |                   |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| Gæld til kreditinstitutter   | 38.210.513        | 38.536.567        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 5.828.925         | 7.650.923         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b>44.039.438</b> | <b>46.187.490</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                             |                   |                   |
| Gæld til kreditinstitutter   | 522.728           | 606.114           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                           | 187.268           | 137.819           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 691.436           | 730.700           |
| Periodeafgrænsningsposter  | 5.028             | 6.635             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b>1.406.460</b>  | <b>1.481.268</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                    | <b>45.445.898</b> | <b>47.668.758</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b>54.981.779</b> | <b>57.346.259</b> |
| 3. Eventualforpligtelser   |                   |                   |
| 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                           |                   |                   |
| 5. Ejerforhold   |                   |                   |

## Noter

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>         |                   |                   |
| <b>Anskaffelsessum:</b>                    |                   |                   |
| Anskaffelsessum, primo                     | 55.729.229        | 30.374.409        |
| Tilgang                                    | 908.331           | 25.354.820        |
| <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>             | <b>56.637.560</b> | <b>55.729.229</b> |
| <b>Opskrivninger:</b>                      |                   |                   |
| <b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b> |                   |                   |
| Af- og nedskrivninger, primo               | -1.488.926        | -1.147.099        |
| Årets af- og nedskrivninger                | -499.905          | -341.827          |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>       | <b>-1.988.831</b> | <b>-1.488.926</b> |
| <b>Bogført værdi, ultimo</b>               | <b>54.648.729</b> | <b>54.240.303</b> |
|  | <b>2016/17</b>    | <b>2015/16</b>    |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                   |                   |
| Gæld der forfalder til betaling efter 5 år | 37.899.387        | 38.410.176        |

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank afgivet virksomhedspant.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 38.210.513, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør kr. 54.648.729.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve kr. 41.703.084 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Noter

---

### **5. Ejerforhold**

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Gertrud Salling  
La Bastide De l'ereste  
1830 Avenue des Templiers  
FR-06140 Vence  
Frankrig