

ÅRSRAPPORT 2015/2016

Topform ApS

c/o Ejendomsvisioner, 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 17. november 2016

Dirigent

Gertrud Salling Petersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1. august 2015 - 31. juli 2016	10
Balance pr. 31. juli 2016	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 12936893
Stiftelsesdato: 1. april 1989
Hjemsted: Gentofte Kommune
Regnskabsår: 1. august 2015 - 31. juli 2016

Direktion

Gertrud Salling Petersen

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
17. november 2016, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/2016 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 2016 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 17. november 2016

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 2015/2016 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 17. november 2016

Revision & Data A/S

Registreret revisor FSR

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2015/2016.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Topform ApS 2015/2016 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. 137.351 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.

Egenkapital

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post Under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 for tiden 1. august 2015 - 31. juli 2016

Note	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	1.062.027	173.691
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-341.827</u>	<u>369.682</u>
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	<u>-341.827</u>	<u>369.682</u>
Finansiering		
Finansielle omkostninger	<u>-1.009.087</u>	<u>-533.336</u>
Ordinært resultat før skat	<u>-288.887</u>	<u>10.037</u>
Skat af årets resultat	<u>-40.150</u>	<u>-41.783</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-329.037</u>	<u>-31.746</u>
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i årets løb	188.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	87.000
Overført resultat	<u>-517.037</u>	<u>-118.746</u>
Disponeret i alt	<u>-329.037</u>	<u>-31.746</u>

Balance pr. 31. juli 2016

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	54.240.303	29.227.310
Materielle anlægsaktiver i alt	54.240.303	29.227.310
Anlægsaktiver i alt	54.240.303	29.227.310
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.640	24.364
Andre tilgodehavender	196.901	219.735
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	63.483
Periodeafgrænsningsposter	20.703	21.495
Tilgodehavender i alt	270.244	329.077
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	2.835.712	1.673.722
Likvide beholdninger i alt	2.835.712	1.673.722
Omsætningsaktiver i alt	3.105.956	2.002.799
AKTIVER I ALT	57.346.259	31.230.109

Balance pr. 31. juli 2016

Note	2016	2015
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.552.501	10.069.539
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	87.000
Egenkapital i alt	9.677.501	10.281.539
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	38.536.567	20.092.030
Selskabsskat	20.150	24.783
Anden gæld	7.630.773	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.187.490	20.116.813
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	529.261	362.079
Kreditinstitutter i øvrigt	76.853	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.819	12.368
Selskabsskat	7.783	54.950
Anden gæld	722.917	398.432
Periodeafgrænsningsposter	6.635	3.928
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.481.268	831.757
Gældsforpligtelser i alt	47.668.758	20.948.570
PASSIVER I ALT	57.346.259	31.230.109

2. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser
3. Nærtstående parter

Noter

	2016	2015
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	30.374.409	30.374.409
Tilgang	25.354.820	0
Anskaffelsessum, ultimo	55.729.229	30.374.409
Opskrivninger:		
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-1.147.099	-868.804
Årets af- og nedskrivninger	-341.827	-278.295
Af- og nedskrivninger, ultimo	-1.488.926	-1.147.099
Bogført værdi, ultimo	54.240.303	29.227.310

2. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stævnet sælger af ejendommen Østerbrogade 46, City Apartment ApS, som selskabet har købt for kr. 26.343.866. I forbindelse med overtagelsen er der opstået et tilgodehavende hos sælger, optaget i regnskabet til kr. 192.153, hvilket ikke er modtaget. Køber har stævnet sælger for i alt kr. 559.342.

Langfristet gæld kr. 38.536.567 har pant i materielle anlægsaktiver kr. 54.240.303.

På ejendommen Østerbrogade 46 er der hæftelser for kr. 18.733.000 af Nykredit Realkredit.

På ejendommen Amagerbrogade 213-215 er der hæftelser for kr. 2.392.000 af Nykredit Realkredit.

På ejendommen Amagerbrogade 213-215 er der hæftelser for kr. 1.596.084 i form af ejerpantebreve.

På ejendommen Dag Hammarskjölds Allé 32 er der hæftelser for kr. 18.982.000 af Nykredit Realkredit.

Nykredit Bank har virksomhedspant i forbindelse med selskabets erhvervskonto.

Selskabet har ikke påtaget sig andre forpligtelser eller sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige.

Noter

3. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Direktør Gertrud Salling Petersen

Transaktioner med nærtstående parter

Ingen.

Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse: Direktør Gertrud Salling Petersen