

# ÅRSRAPPORT 2018/2019

## **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 4. november 2019

### **Dirigent**

Gertrud Salling Petersen

---

## Indholdsfortegnelse

---

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger                              | 3  |
| Ledelsespåtegning                                | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 5  |
| Ledelsesberetning                                | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7  |
| Resultatopgørelse 1. august 2018 - 31. juli 2019 | 10 |
| Balance pr. 31. juli 2019                        | 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 2018 - 31. juli 2019

## Direktion

Gertrud Salling

## Revisor

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

## Bankforbindelse

Nykredit Bank

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
4. november 2019, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/2019 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 2019 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 4. november 2019

**Direktion:**

Gertrud Salling

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Topform ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Topform ApS for regnskabsåret 2018/2019 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 4. november 2019

## Revision & Data A/S

CVR-nr. 12475780

Steen Bo Petersen

Registreret revisor FSR

mne1130

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Topform ApS 2018/2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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. 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

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

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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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 indregnes 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, Indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 50 - 100 år     | 20 %             |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 5 år        | 20 %             |

Skønnet restværdi revurderes årligt.

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 salgskostninger 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.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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, 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.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv som ikke er indregnet i årsrapporten.

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**

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. august 2018 - 31. juli 2019

| Note  | 2018/19          | 2017/18          |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab  | 1.336.242        | 1.943.446        |
| 1. Personaleomkostninger  | -224.682         | -132.587         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 581.112          | -505.203         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | <b>1.692.672</b> | <b>1.305.656</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 184.380          | 0                |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -2.130.291       | -823.385         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 | <b>-253.239</b>  | <b>482.271</b>   |
| Skat af årets resultat  | 0                | -167.794         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>-253.239</b>  | <b>314.477</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |                  |                  |
| Overført resultat   | -253.239         | 314.477          |
| <b>Disponeret i alt</b>   | <b>-253.239</b>  | <b>314.477</b>   |

## Balance pr. 31. juli 2019

| Note   | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                   |                   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 50.043.075        | 54.143.526        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>50.043.075</b> | <b>54.143.526</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>50.043.075</b> | <b>54.143.526</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     |                   |                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |                   |                   |
| Tilgodehavender hos lejere                   | 11.214            | 0                 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 450.000           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        | 41.015            | 51.994            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 14.458            | 27.142            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>516.687</b>    | <b>79.136</b>     |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |                   |                   |
| Likvide beholdninger                         | 4.856.413         | 284.208           |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <b>4.856.413</b>  | <b>284.208</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>5.373.100</b>  | <b>363.344</b>    |
| <br>   |                   |                   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>55.416.175</b> | <b>54.506.870</b> |

## Balance pr. 31. juli 2019

| Note   | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>  |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>   |                   |                   |
| Virksomhedskapital   | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud eller underskud                                  | 9.472.120         | 9.725.358         |
| <b>Egenkapital i alt</b>   | <b>9.597.120</b>  | <b>9.850.358</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>   |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                             |                   |                   |
| Gæld til kreditinstitutter   | 39.254.058        | 37.521.624        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 5.245.389         | 5.699.906         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b>44.499.447</b> | <b>43.221.530</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                             |                   |                   |
| Gæld til kreditinstitutter   | 287.561           | 542.347           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                           | 195.960           | 112.995           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | 836.087           | 774.557           |
| Periodeafgrænsningsposter  | 0                 | 5.083             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b>1.319.608</b>  | <b>1.434.982</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                    | <b>45.819.055</b> | <b>44.656.512</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b>55.416.175</b> | <b>54.506.870</b> |

2. Eventualforpligtelser
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

|                                       | 2018/19        | 2017/18        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>        |                |                |
| Lønninger                             | 222.281        | 131.355        |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.401          | 1.232          |
|                                       | <u>224.682</u> | <u>132.587</u> |

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 1

### 2. Eventualforpligtelser

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

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 39.254.058, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2019 udgør kr. 50.043.075.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 39.473.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.