

## TopJohn ApS

Hjemstedsadresse: Helsingørsgade 23 C, 3400 Hillerød

**CVR-nummer 24 22 43 41**

### Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024**

---

John Richard Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TopJohn ApS Helsingørsgade 23C 3400 Hillerød  Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Direktion</b>	John Richard Nielsen
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. satsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Jyske Bank Slotsgade 19 3400 Hillerød
<b>Stiftelsesdato</b>	1. juli 1999
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været anden teknisk rådgivning og udlejning af erhvervsejendomme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for TopJohn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den / 2024

### Direktion

John Richard Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TopJohn ApS:

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TopJohn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 22. maj 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TopJohn Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.



# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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.

For bygninger er der fastsat en scrapværdi der udgør mellem 30 og 40% af kostprisen. Scrapværdien indgår ikke i afskrivningsgrundlaget. Øvrige aktivers restværdi skønnes til nul. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 8	år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

### Tilgodehavender

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

## Regnskabspraksis

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 under "Skyldig selskabsskat" eller "Aktuelle skattetilgodehavender".

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 nettorealisationsværdi.

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%.

### Gæld

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.338.872</b>	<b>1.268.520</b>
1	Personaleomkostninger	604.552	604.694
	Afskrivninger	344.570	334.945
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>389.750</b>	<b>328.881</b>
2	Finansielle indtægter	5.521.496	2.204.604
3	Finansielle omkostninger	573.225	263.442
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.338.021</b>	<b>2.270.043</b>
4	Skat af årets resultat	1.195.886	549.008
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.142.135</b>	<b>1.721.035</b>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	5.175.000	700.000
	Overført til overført resultat	-1.032.865	1.021.035
	<b>Disponeret</b>	<b>4.142.135</b>	<b>1.721.035</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2023	2022
5 Grunde og bygninger	16.262.625	16.573.970
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	120.075	70.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.382.700</b>	<b>16.644.770</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	<b>16.382.700</b>	<b>16.644.770</b>
 Andre tilgodehavender	226.918	227.920
<b>Tilgodehavender</b>	<b>226.918</b>	<b>227.920</b>
 <b>Værdipapirer</b>	<b>30.602.682</b>	<b>27.932.781</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.515.209</b>	<b>6.387.810</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	<b>35.344.809</b>	<b>34.548.511</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	<b>51.727.509</b>	<b>51.193.281</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	375.000	375.000
Overført resultat	38.697.629	39.730.494
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>39.072.629</b>	<b>40.105.494</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.590	4.624
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.590</b>	<b>4.624</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	10.626.520	10.115.047
Skyldig selskabsskat	789.920	318.236
Anden gæld	1.233.850	649.880
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>12.650.290</b>	<b>11.083.163</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>12.650.290</b>	<b>11.083.163</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>51.727.509</b>	<b>51.193.281</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	375.000	38.709.459	57.200	39.141.659
Udbetalt udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Årets resultat	0	1.021.035	0	1.021.035
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>375.000</b>	<b>39.730.494</b>	<b>0</b>	<b>40.105.494</b>
Egenkapital 1. januar 2023	375.000	39.730.494	0	40.105.494
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.032.865	0	-1.032.865
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>375.000</b>	<b>38.697.629</b>	<b>0</b>	<b>39.072.629</b>

## Noter til årsrapporten

	2023	2022
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	598.864	598.864
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.830
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>604.552</u></b>	<b><u>604.694</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	5.521.496	2.204.604
	<b><u>5.521.496</u></b>	<b><u>2.204.604</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttet part	20.885	6.539
Renteomkostninger i øvrigt	552.340	256.903
	<b><u>573.225</u></b>	<b><u>263.442</u></b>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	1.195.920	522.236
Regulering skat tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	-34	26.772
	<b><u>1.195.886</u></b>	<b><u>549.008</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2023	2022
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	19.292.683	19.292.683
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	19.292.683	19.292.683
Afskrivninger 1. januar	2.718.713	2.407.368
Årets afskrivninger	311.345	311.345
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	3.030.058	2.718.713
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.262.625</b>	<b>16.573.970</b>
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffessum 1. januar	118.000	118.000
Årets tilgang	82.500	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffessum 31. december</b>	<b>200.500</b>	<b>118.000</b>
Afskrivninger 1. januar	47.200	23.600
Årets afskrivninger	33.225	23.600
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>80.425</b>	<b>47.200</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>120.075</b>	<b>70.800</b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede netto regulering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier	30.602.682	2.053.474

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er pantsat værdipapirdepotet t.kr. 30.603 samt pant t.kr. 3.550 i ejendomme.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## John Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Richard Nielsen

Dirigent

ID: 74f45c6b-43a2-4578-87c4-0dde82ef5b3d

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 12:16:02

Underskrevet med MitID



## John Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Richard Nielsen

Direktør

ID: 74f45c6b-43a2-4578-87c4-0dde82ef5b3d

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 12:16:02

Underskrevet med MitID



## Søren Appelrod

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Appelrod

Revisor

ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 12:23:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: bc1e08smZpZ251800477

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).