

TOPA INVEST ApS

Bødkervej 22
4300 Holbæk

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/01/2017

Preben Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TOPA INVEST ApS
Bødkervej 22
4300 Holbæk

CVR-nr: 30279107
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Jyske Bank

Revisor REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
Kalundborgvej 60
4300 Holbæk
DK Danmark
CVR-nr: 19720705
P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015/16 for TOPA INVEST ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20/12/2016

Direktion

Palle Birck Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TOPA INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TOPA INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Aktiviteterne har i regnskabsårets løb været underskudsgivende, og selskabets egenkapital er som følge heraf negativ. Selskabets fortsatte drift er afhængig af fremmedfinansiering. Vi har ved revisionen ikke kunnet få bekræftelse på, at den eksisterende finansiering fortsætter fremadrettet. Ledelsen har ikke udarbejdet budgetter for de kommende år, hvorved det ikke har været muligt at vurdere om selskabets egen indtjening kombineret med den nuværende finansiering er tilstrækkelig til at selskabet kan fortsætte driften fremadrettet. Der er således stor usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabets årsregnskab er aflagt efter going concern principper, men burde på baggrund af den manglende forudsætning om fortsat drift være aflagt efter realisationsprincipper.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, 20/12/2016

Roland Petersen
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har været udlejning af beboelseslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har ansøgt om ændring af lokalplan for området hvor udlejningsejendom er beliggende. Holbæk Kommune ser positivt på ansøgningen idet området omkring selskabets ejendom er udlagt til erhvervsbyggeri. Der forventes svar på selskabets anmodning i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Kapitaltab

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen har positive forventninger til selskabets udvikling af projekt omkring den erhvervede investeringsejendom og dermed den fremtidige likviditet. På baggrund af dette forventer selskabskapitalen reableret ved ordinær drift i de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.
Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejebetaling jf. lejekontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendomsudgifter der direkte kan henføres til udlejningsindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a´conto-skatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld

fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger 50 år 75 %

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapi-almværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til pengeinstitutter samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		189.929	188.708
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-19.670	-19.670
Resultat af ordinær primær drift		170.259	169.038
Øvrige finansielle omkostninger	2	-260.270	-264.765
Ordinært resultat før skat		-90.011	-95.727
Skat af årets resultat	3	15.466	23.985
Årets resultat		-74.545	-71.742
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-74.545	-71.742
I alt		-74.545	-71.742

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		3.859.725	3.879.395
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.859.725	3.879.395
Anlægsaktiver i alt		3.859.725	3.879.395
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.138	0
Udskudte skatteaktiver		33.313	0
Andre tilgodehavender		13.843	37.828
Periodeafgrænsningsposter		2.872	2.917
Tilgodehavender i alt		56.166	40.745
Likvide beholdninger		50.800	39.784
Omsætningsaktiver i alt		106.966	80.529
Aktiver i alt		3.966.691	3.959.924

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-2.366.004	-2.291.459
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		-2.241.004	-2.166.459
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Kreditinstitutter i øvrigt		2.135.000	2.135.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.135.000	2.135.000
Gæld til banker		188.049	176.632
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.806.735	2.813.454
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.077.911	1.001.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.072.695	3.991.383
Gældsforpligtelser i alt		6.207.695	6.126.383
Passiver i alt		3.966.691	3.959.924

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	-2.291.459	0	-2.166.459
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-74.545	0	-74.545
Egenkapital, ultimo	125.000	-2.366.004	0	-2.241.004

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bygninger	19.670	19.670
	<u>19.670</u>	<u>19.670</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Renter koncernmellemlægning	25.378	25.253
Øvrige renter	234.892	239.512
	<u>260.270</u>	<u>264.765</u>

3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-15.466	-17.860
Regulering af skat tidligere år	0	-6.125
	<u>-15.466</u>	<u>-23.985</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.945.497
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.945.497
Akkumulerede afskrivninger primo	66.102
Regulering af afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	19.670
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	85.772
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.859.725

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt kapitalen og den fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår positive driftsresultater og likviditet.

Ledelsen har positive forventninger til selskabets udvikling af projekt omkring den erhvervede investeringsejendom og dermed den fremtidige likviditet.

På baggrund af ovenstående forventer ledelsen, at selskabskapitalen kan reetableres indenfor de kommende år.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med A/S HSCDOTDK Skilte, Sign Invest ApS, Euro Signs ApS og Birck Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter og udbytteskatter mv.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 2.135 er der givet pant i ejendommen Søstrupvej 1A, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 3.879.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebrev i ejendom på i alt tkr. 3.800. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 3.879.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen:

Birck Holding ApS, Bødkervej 22, 4300 Holbæk.