

TOPA INVEST ApS

CVR-nummer 30279107

Internt årsregnskab 2021/2022

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

TOPA INVEST ApS
Bødkervej 22
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 30279107
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Direktion

Palle Birck Olsen

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Henrik Brusgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt Internt årsregnskab for 2021/2022.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Det er min opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Holbæk, 23. januar 2023

Direktionen:

Palle Birck Olsen

Revisors erklæring om opstilling af internt årsregnskab

Til ledelsen af TOPA INVEST ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for TOPA INVEST ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt. Regnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Det interne regnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet under anvendt regnskabspraksis.

I anvendt regnskabspraksis i det interne regnskab angives det grundlag, hvorpå regnskabet er udarbejdet. Det interne regnskab er således udelukkende tiltænkt til selskabets ledelses brug og kan være uegnet til andre formål.

Holbæk, 23. januar 2023

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard
Partner, registreret revisor
mne7103

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
1	Lejeindtægter	228.060	248
2	Skat og forsikringer	-12.623	-12
3	Energiforbrug	-26.229	-13
4	Vedligeholdelse	22.633	-2
5	Nettoresultat ejendomsdrift	211.841	221
6	Administrationsomkostninger	-45.737	-41
7	Personaleomkostninger	-154.770	-77
	Indtjeningsbidrag	11.333	103
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-19.670	-20
	Resultat før finansielle poster	81.663	183
9	Finansielle omkostninger	-121.016	-271
	Resultat før skat	-39.353	-87
10	Skat af årets resultat	4.312	15
	Årets resultat	-35.041	-73
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-35.041	-73
	Resultatdisponering i alt	-35.041	-73

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
11	Grunde og bygninger	3.741.705	3.761
	Materielle anlægsaktiver	3.741.705	3.761
	Anlægsaktiver i alt	3.741.705	3.761
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	18
12	Udskudte skatteaktiver	0	12
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	19.224	3
	Tilgodehavender	19.224	33
13	Likvide beholdninger	55.948	70
	Omsætningsaktiver i alt	75.172	103
	Aktiver i alt	3.816.877	3.864

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
14	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-211.386	-176
	Egenkapital i alt	-86.386	-51
15	Gæld til realkreditinstitutter	1.767.214	1.873
16	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser	1.767.214	1.873
17	Gæld til realkreditinstitutter	105.332	105
18	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.350	87
19	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.452.846	1.385
20	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0
21	Anden gæld	360.746	370
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	129.775	96
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.136.049	2.043
	Gældsforpligtelser i alt	3.903.264	3.916
	Passiver i alt	3.816.877	3.864
22	Eventualforpligtelser		
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	125	-176	-51
Årets resultat	0	-35	-35
Egenkapital ultimo	125	-211	-86

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter Søstrupvej 1A	228.060	248
Lejeindtægter i alt	228.060	248
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskat	6.135	6
Ejendomsforsikring	6.488	6
Skat og forsikringer i alt	12.623	12
3 Energiforbrug		
Spildevand og affald	26.229	13
Energiforbrug i alt	26.229	13
4 Vedligeholdelse		
Vedligeholdelse og rengøring	-22.633	2
Vedligeholdelse i alt	-22.633	2
5 Nettoresultat ejendomsdrift		
Lejeindtægter	228.060	248
Skat og forsikringer	-12.623	-12
Energiforbrug	-26.229	-13
Vedligeholdelse	22.633	-2
Nettoresultat ejendomsdrift i alt	211.841	221
6 Administrationsomkostninger		
EDB-omkostninger	3.464	3
Revisorhonorar	18.750	19
Revisorhonorar, sidste år	0	19
Advokatomkostninger	5.280	0
Konstateret tab på debitorer	18.243	0
Administrationsomkostninger i alt	45.737	41

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
7	Personaleomkostninger		
	Gager	149.432	75
	Løn og gager	149.432	75
	ATP med videre	1.704	1
	AER-bidrag/samlet betaling	1.278	0
	Andre omkostninger til social sikring	2.982	1
	Databehandling løn	2.356	1
	Øvrige personaleomkostninger	2.356	1
	Personaleomkostninger i alt	154.770	77
8	Afskrivninger, anlægsaktiver		
	Bygninger	19.670	20
	Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	19.670	20
9	Finansielle omkostninger		
	Renter, Birck Holding ApS	20.980	109
	Renter, Sign Invest ApS	37.174	34
	Renter, Euro Sign ApS	0	1
	Renter, pengeinstitutter	593	0
	Renter, selskabsdeltager	4.469	3
	Renter, realkreditlån	28.886	30
	Gebyrer	41	1
	Kautionspræmie	28.874	30
	Kautionspræmie tidligere år	0	61
	Finansielle omkostninger i alt	121.016	271
10	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	-16.038	-3
	Regulering af udskudt skat	11.726	-12
	Skat af årets resultat i alt	-4.312	-15

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	3.945.517	3.946
Kostpris 30. september	3.945.517	3.946
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-184.142	-164
Årets af- og nedskrivninger	-19.670	-20
Afskrivninger 30. september	-203.812	-184
Grunde og bygninger i alt	3.741.705	3.761
12 Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver, primo	11.726	0
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	-11.726	12
Udskudte skatteaktiver i alt	0	12
13 Likvide beholdninger		
Jyske Bank 7417 1001907	55.948	70
Jyske Bank 951211642	0	0
Likvide beholdninger i alt	55.948	70
14 Virksomhedskapital		
Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		
15 Gæld til realkreditinstitutter		
DLR H. 2.135.000	1.872.546	1.978
Overført til kortfristet gæld	-105.332	-105
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.767.214	1.873

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
16 Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Selskabsskat, primo	-3.186	0
Selskabsskat overført til korfristet gæld	3.186	0
Skat af årets resultat	-16.038	-3
Overført til omsætningsaktiver	16.038	3
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt	0	0
17 Gæld til realkreditinstitutter		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	105.332	105
Gæld til realkreditinstitutter i alt	105.332	105
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Forudbetalt husleje	0	7
Depositum Jens	18.000	18
Depositum Bente og Bjarne	0	24
Depositum Cansel	0	20
Depositum Katja	26.600	0
Depositum Sine	24.000	0
Revisorhonorar	18.750	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	87.350	87
19 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Sign Invest ApS	0	874
Mellemregning Birck Holding ApS	1.452.846	495
Mellemregning Euro Sign ApS	0	16
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.452.846	1.385
20 Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	-3.186	0
Overført til omsætningsaktiver	3.186	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt	0	0

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
21 Anden gæld		
Skyldig A-skat med videre	0	9
Skyldig ATP	0	1
Pengelån Drewsen	360.746	361
Anden gæld i alt	360.746	370

22 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Birck Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.767, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 3.742.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.800, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 3.742. Gæld til kreditinstitutter udgør TDKK 0.

Anvendt regnskabspraksis

Internt årsregnskab for 2021/2022 er opstillet til selskabets interne brug og således ikke fuldt ud efter reglerne i årsregnskabsloven, idet resultatopgørelsen er opstillet efter dækningsbidragsmetoden. Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsregnskab. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 ressourcer 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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og u realiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på baggrunde af indgåede lejekontrakter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner med videre til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og u realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto skatteordningen med videre.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	79 %

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Birck Olsen

Direktør

Serienummer: 84190844-101c-4337-9a2f-8935703eb515

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-08 14:15:01 UTC



Henrik Brusgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-08 15:26:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>