

Topal Ejendomme ApS

Victoriavej 6

3450 Allerød

CVR-nummer 34738602

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 8. april 2024

Orhan Topal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Topal Ejendomme ApS

Selskabsoplysninger

Selskab

Topal Ejendomme ApS
Victoriavej 6
3450 Allerød

Hjemstedskommune: Allerød
CVR-nummer: 34738602
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Orhan Topal

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Penneo dokumentnøgle: 2HNL7-NFVNX-Q0KFM-2BBQG-6SO72-616NF

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Topal Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, 26. marts 2024

Direktionen:

Orhan Topal

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Topal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Topal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, 26. marts 2024

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen
Registreret revisor
mne3069

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der er i året solgt ejendommen Frederiksgade som har givet et ekstraordinær stor indtjening. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	2.517.119	123
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-171.681	-118
	Resultat før finansielle poster	2.345.438	4
1	Finansielle indtægter	39.983	22
	Finansielle omkostninger	-292.686	-217
	Resultat før skat	2.092.734	-190
	Skat af årets resultat	-303.052	18
	Årets resultat	1.789.682	-173
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.789.682	-173
	Resultatdisponering i alt	1.789.682	-173
2	Særlige poster		

	2023	2022
Note	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december		
Grunde og bygninger	9.730.041	11.126
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	207.592	257
Materielle anlægsaktiver	9.937.633	11.382
Anlægsaktiver i alt	9.937.633	11.382
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.806	7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.218.359	0
Udsudte skatteaktiver	106.701	31
Tilgodehavender	2.382.866	37
Omsætningsaktiver i alt	2.382.866	37
Aktiver i alt	12.320.499	11.420

		2023	2022
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	4.961.685	3.172
	Egenkapital i alt	5.041.685	3.252
	Gæld til realkreditinstitutter	5.359.311	6.428
	Kreditinstitutter	842.844	726
	Anden gæld	96.000	96
3	Langfristede gældsforpligtelser	6.298.155	7.250
	Gæld til realkreditinstitutter	242.500	293
	Kreditinstitutter	42.000	20
	Igangværende arbejder for fremmed regning	41.081	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.481	21
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.251	112
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	404
	Selskabsskat	405.790	0
	Anden gæld	166.558	68
	Kortfristede gældsforpligtelser	980.660	917
	Gældsforpligtelser i alt	7.278.815	8.168
	Passiver i alt	12.320.499	11.420
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	3.172	3.252
Årets resultat	0	1.790	1.790
Egenkapital ultimo	80	4.962	5.042

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	39.842	22
Andre finansielle indtægter	141	0
Finansielle indtægter i alt	39.983	22

2 Særlige poster

Virksomheden har i bruttofortjenesten for 2023 indregnet ejendomsavance på TDKK 2.053 vedrørende salg af ejendom i regnskabsåret.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.389.310	5.626
--	-----------	-------

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Topal Invest 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover tinglyst prioritetsgæld er der til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitut udstedt:

Ejerpantebrev nom. 185.000 i ejendom Skansevej 16, Hillerød.

Ejerpantebrev nom. 1.000.000 i ejendom Jespervej 5, Hillerød.

Ejerpantebrev nom. 37.000 i ejendom Ørnevang 2, st.th., 3450 Allerød.

Ejerpantebrev nom. 36.000 i ejendom Ørnevang 4, st.th., 3450 Allerød.

Ejerpantebrev nom. 220.000 i køretøj.

Der er derudover afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets og søsterselskabs samlede engagement med kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Ejendomsdrift

Ejendomsdrift indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

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 mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udsendt 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.

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	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	5 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraxis

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 gældsmetode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.”

Orhan Topal

Direktør

Serienummer: 9a3f05e1-8349-4ec6-b4e6-d47b04540be3

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-04-08 15:31:25 UTC



Peter Amund Jørgensen

DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
26580390

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Hillerød

Serienummer: d7d8be59-b9f3-4a10-b5ee-84e462cbb354

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-08 16:21:09 UTC



Orhan Topal

Dirigent

Serienummer: 9a3f05e1-8349-4ec6-b4e6-d47b04540be3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-08 16:27:01 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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**