

Top Ejendomme ApS

Kertinge Bygade 56
5300 Kerteminde

CVR nr. 40 96 12 75

Årsrapport 2023

Godkendt på generalforsamlingen
den 20. juni 2024

Palle Olsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Top Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 19. juni 2024

Direktion

Palle Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i Top Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Top Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Odense, den 19. juni 2024

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Top Ejendomme ApS Kertinge Bygade 56 5300 Kerteminde
	Telefon: 22 15 91 06
	E-mail: kontakt@algerensfyn.dk
	CVR-nr.: 40 96 12 75
	Kommune: Kerteminde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Olsen
Pengeinstitut	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejendomsinvestering, udlejning samt anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret foretaget ændringer til anvendt regnskabspraksis ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi, hvor ejendomme tidligere har været indregnet til kostpris.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 213 (392). Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 47 (86), hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 166 (306). Balancesummen forøges med t.kr. 592 (384), mens egenkapitalen pr. 31. december 2023 forøges med t.kr. 562 (306).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Top Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder som følge af en ændring i årsregnskabsloven:

Målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 213 (392). Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 47 (86), hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 166 (306). Balancesummen forøges med t.kr. 592 (384), mens egenkapitalen pr. 31. december 2023 forøges med t.kr. 562 (306).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger i forbindelse med ejendomsudlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende prioritetsgæld og amortisering af realkreditlån.

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	315.908	276.874
Afskrivninger.....	0	20.264
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	315.908	297.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	191.490	354.932
DRIFTSRESULTAT	507.398	652.070
Andre finansielle indtægter	46	805.914
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-1.795	-1.732
Andre finansielle omkostninger	-192.885	-100.733
RESULTAT FØR SKAT	312.764	1.355.519
Beregnete skatter.....	-68.792	-298.204
ÅRETS RESULTAT	243.972	1.057.315
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	243.972	1.057.315
DISPONERET I ALT	243.972	1.057.315

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
AKTIVER		
Grunde og bygninger	7.157.300	5.027.560
Materielle anlægsaktiver	7.157.300	5.027.560
ANLÆGSAKTIVER	7.157.300	5.027.560
Andre tilgodehavender	25.288	0
Tilgodehavender	25.288	0
Likvide beholdninger	77.095	98.472
OMSÆTNINGSAKTIVER	102.383	98.472
AKTIVER	7.259.683	5.126.032

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	1.419.878	1.175.906
EGENKAPITAL.....	1.459.878	1.215.906
Hensættelse til udskudt skat.....	120.213	78.085
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	120.213	78.085
Prioritetsgæld.....	4.284.438	2.885.919
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	180.810	131.870
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	317.135	190.730
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	690.488	326.682
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.472.871	3.535.201
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	95.000	60.000
3 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	33.312	27.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	51.745	8.000
Selskabsskat.....	26.664	200.860
Kortfristede gældsforpligtelser.....	206.721	296.840
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.679.592	3.832.041
PASSIVER.....	7.259.683	5.126.032
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	1.175.906	118.591
Årets resultat.....	243.972	1.057.315
Overført resultat ultimo.....	1.419.878	1.175.906
EGENKAPITAL.....	1.459.878	1.215.906

NOTER

	2023	2022
1 Antal personer beskæftiget		
Antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.945.919	4.379.438	95.000	3.935.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.870	180.810	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	190.730	317.135	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	326.682	690.488	0	0
	<u>3.595.201</u>	<u>5.567.871</u>	<u>95.000</u>	<u>3.935.000</u>

	2023	2022
3 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Forudbetalt husleje	33.312	27.980
	<u>33.312</u>	<u>27.980</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Hjalte Holding ApS, CVR nr. 40 95 92 89, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Lundsager 2	1.166.000	2.549.913
Ejendommen Mesinge Bygade 49A	1.135.000	2.055.118
Ejendommen Toften 318	721.000	550.529
Ejendommen Brolandvej 44	1.520.000	2.003.824

19. juni 2024

SS/CDR/CC/1

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.

Palle Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Olsen

Direktør

ID: 9f91177e-aeeb-4a21-a9a2-e2f3f40e2823

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 09:40:46

Underskrevet med MitID



Steen Søgård

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Halager Søgaard

Revisor

ID: 1a47ee28-49f6-4ef2-8ded-faf3a9538541

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 08:10:40

Underskrevet med MitID



Palle Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Olsen

Dirigent

ID: 9f91177e-aeeb-4a21-a9a2-e2f3f40e2823

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 10:26:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4aa927XXyTZ251882621

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.