Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
DK-3400 Hillerød
hillerod@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 48 24 48 24
CVR: DK 26 58 03 90
Bank: 9213 4561471172

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Topal Ejendomme ApS

Victoriavej 6

3450 Allerød

CVR-nummer 34738602

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 19. maj 2025

_____

Orhan Topal
Dirigent

INDEPENDENT MEMBER

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 12

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Selskabsoplysninger

Selskab

Topal Ejendomme ApS
Victoriavej 6
3450 Allerød

Hjemstedskommune:	Allerød
CVR-nummer:	34738602
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Orhan Topal

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, 19. maj 2025

Direktionen:

Orhan Topal

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Topal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Topal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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 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, 19. maj 2025

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Morten Munk
Statsautoriseret revisor
mne32771

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

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 en ejendom som inklusiv indfrielse af gæld giver en mindre avance.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der budgetteres med væsentlig stigende lejeindtægt i 2025 og som følge deraf også et væsentlig forbedret resultat i 2025.

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**273.249**	**2.517**
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-163.362	-172
	Andre driftsomkostninger	-303.451	0
	Resultat før finansielle poster	**-193.564**	**2.345**
1	Finansielle indtægter	406.359	40
	Finansielle omkostninger	-248.108	-293
	Resultat før skat	**-35.313**	**2.093**
	Skat af årets resultat	16.525	-303
	Årets resultat	**-18.788**	**1.790**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-18.788	1.790
	Resultatdisponering i alt	**-18.788**	**1.790**
2	Særlige poster		

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	6.615.915	9.730
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	158.655	208
	Materielle anlægsaktiver	**6.774.570**	**9.938**
	Anlægsaktiver i alt	**6.774.570**	**9.938**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.431	58
3	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.337.083	2.218
	Udskudte skatteaktiver	209.486	107
	Tilgodehavender	**2.552.000**	**2.383**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.552.000**	**2.383**
	Aktiver i alt	**9.326.570**	**12.320**

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	4.942.897	4.962
	Egenkapital i alt	**5.022.897**	**5.042**
	Gæld til realkreditinstitutter	3.373.610	5.359
	Kreditinstitutter	442.129	843
	Anden gæld	96.000	96
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.911.739**	**6.298**
	Gæld til realkreditinstitutter	180.100	243
	Kreditinstitutter	38.600	42
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.993	63
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	61
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	86.260	406
	Anden gæld	23.247	156
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.234	11
	Kortfristede gældsforpligtelser	**391.934**	**981**
	Gældsforpligtelser i alt	**4.303.673**	**7.279**
	Passiver i alt	**9.326.570**	**12.320**
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	4.962	5.042
Årets resultat	0	-19	-19
Egenkapital ultimo	**80**	**4.943**	**5.023**

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	32.831	40
	Andre finansielle indtægter	373.528	0
	Finansielle indtægter i alt	**406.359**	**40**

2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter som er særlige i forhold til selskabets normale drift.

Resultatet af de særlige poster, som er indregnet i resultatopgørelsens poster på side 6, er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen:

Omkostninger	
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	303.451
Indtægter	
Kursavance ved indfrielse af gæld	373.528
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet	
Andre driftsomkostninger	303.451
Finansielle indtægter	373.528

3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forventes TDKK 2.327 at forfalde udover 1 år

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.653.950	4.389

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Topal Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.554, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 6.615.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 220, der giver pant i andre anlæg, driftsmateriel og inventar, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 159. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 220 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

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".

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

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 acontoskatteordningen mv.

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.

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 %

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

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: 80.62.xxx.xxx
2025-05-19 06:49:32 UTC

Mit ID

Morten Munk
DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 26580390
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Dansk Revision Hillerød
Serienummer: d3a4e1e0-4641-4845-bab4-71df73b14485
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-05-19 06:56:59 UTC

Mit ID

Orhan Topal
Dirigent
Serienummer: 9a3f05e1-8349-4ec6-b4e6-d47b04540be3
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-05-19 07:01:15 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 6POHW-XUH2G-5ECCL-ZYM3P-MIKDT-5LJ7Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.