



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 970 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOP INVEST AS
Forretningsadresse: Fjerdingen 17
3050 MJØNDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Bøhler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		110 271	87 225
Sum kostnader		110 271	87 225
Driftsresultat		-110 271	-87 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			236
Sum finansinntekter			236
Annen rentekostnad	5	384 629	350 476
Sum finanskostnader		384 629	350 476
Netto finans		-384 629	-350 240
Ordinært resultat før skattekostnad		-494 900	-437 464
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-108 878	-96 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		-386 022	-341 189
Årsresultat	4	-386 022	-341 189
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-386 022	-341 189
Totalresultat		-386 022	-341 189
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-386 022	-49 331
Avsatt til annen egenkapital			-291 859
Sum overføringer og disponeringer	4	-386 022	-341 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	442 712	333 834
Sum immaterielle eiendeler		442 712	333 834
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 364 063	
Sum varige driftsmidler		1 364 063	
Sum anleggsmidler		1 806 775	333 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6	14 858 892	9 727 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 682 969	671 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 682 969	671 972
Sum omløpsmidler		25 541 862	10 399 686
SUM EIENDELER		27 348 636	10 733 520
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		435 353	49 331
Sum opptjent egenkapital		-435 353	-49 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	4, 7	-405 353	-19 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 305 735	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 341 980	5 937 553
Sum annen langsiktig gjeld		27 647 715	10 243 288
Sum langsiktig gjeld		27 647 715	10 243 288
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 274	509 563
Betalbar skatt	1		
Sum kortsiktig gjeld		106 274	509 563
Sum gjeld		27 753 989	10 752 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 348 636	10 733 520



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 278686

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 970 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOP INVEST AS
Forretningsadresse: Fjerdingen 17
3050 MJØNDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Bøhler
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 970 854
TOP INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		110 271	87 225
Sum kostnader		110 271	87 225
Driftsresultat		-110 271	-87 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			236
Sum finansinntekter			236
Annen rentekostnad	5	384 629	350 476
Sum finanskostnader		384 629	350 476
Netto finans		-384 629	-350 240
Ordinært resultat før skattekostnad		-494 900	-437 464
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-108 878	-96 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		-386 022	-341 189
Årsresultat	4	-386 022	-341 189
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-386 022	-341 189
Totalresultat		-386 022	-341 189
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-386 022	-49 331
Avsatt til annen egenkapital			-291 859
Sum overføringer og disponeringer	4	-386 022	-341 189



Organisasjonsnr: 916 970 854
TOP INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	1	442 712	333 834
Sum immaterielle eiendeler		442 712	333 834

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

		1 364 063	
Sum varige driftsmidler		1 364 063	

Sum anleggsmidler		1 806 775	333 834
--------------------------	--	------------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2, 6	14 858 892	9 727 714
-----------	------	------------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

		10 682 969	671 972
--	--	------------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 682 969	671 972
--	--	-------------------	----------------

Sum omløpsmidler		25 541 862	10 399 686
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		27 348 636	10 733 520
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		435 353	49 331
Sum opptjent egenkapital		-435 353	-49 331

Sum egenkapital	4, 7	-405 353	-19 331
------------------------	-------------	-----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	6	4 305 735	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 341 980	5 937 553



Sum annen langsiktig gjeld	27 647 715	10 243 288
Sum langsiktig gjeld	27 647 715	10 243 288
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	106 274	509 563
Betalbar skatt	1	
Sum kortsiktig gjeld	106 274	509 563
Sum gjeld	27 753 989	10 752 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 348 636	10 733 520



Organisasjonsnr: 916 970 854
TOP INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Bøhler, Petter</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.04.2022 12.25.43</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1970-06-24</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Helgesen, Ove</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.04.2022 07.29.03</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1965-10-26</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Giessler, Thomas</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.04.2022 10.52.57</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1972-12-27</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>



Årsregnskap 2021 for Top Invest AS

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet

Utarbeidet av:





Resultatregnskap			
Top Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		110 271	87 225
Sum driftskostnader		110 271	87 225
Driftsresultat		-110 271	-87 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	236
Annen rentekostnad	5	384 629	350 476
Resultat av finansposter		-384 629	-350 240
Ordinært resultat før skattekostnad		-494 900	-437 464
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-108 878	-96 275
Ordinært resultat		-386 022	-341 189
Årsresultat	4	-386 022	-341 189
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	-291 859
Overført til udekket tap		386 022	49 331
Sum overføringer	4	-386 022	-341 189

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Top Invest AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	442 712	333 834
Sum immaterielle eiendeler		442 712	333 834
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 364 063	0
Sum varige driftsmidler		1 364 063	0
Sum anleggsmidler		1 806 775	333 834
Omløpsmidler			
Prosjekt i egen regi	2, 6	14 858 892	9 727 714
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 682 969	671 972
Sum omløpsmidler		25 541 862	10 399 686
Sum eiendeler		27 348 636	10 733 520

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Top Invest AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-435 353	-49 331
Sum opptjent egenkapital		-435 353	-49 331
Sum egenkapital	4, 7	-405 353	-19 331
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 305 735	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 341 980	5 937 553
Sum annen langsiktig gjeld		27 647 715	10 243 288
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 274	509 563
Sum kortsiktig gjeld		106 274	509 563
Sum gjeld		27 753 989	10 752 851
Sum egenkapital og gjeld		27 348 636	10 733 520
Drammen, 22.04.2022 Styret i Top Invest AS			
_____ Ove Helgesen Styreleder	_____ Petter Bøhler Styremedlem	_____ Thomas Giessler Styremedlem/daglig leder	

Utarbeidet av ECIT



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller mer enn ett år etter etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Prosjekter i egen regi

Alle kostnader knyttet til eiendomsprosjekt aktiveres. Renter kostnadsføres.

Prosjekt anses som en del av varekretsløpet, og transaksjoner knyttet til dette defineres som kortsiktig.

Utarbeidet av ECIT



Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-108 878	-96 275
Skattekostnad ordinært resultat	-108 878	-96 275
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-494 900	-437 464
Permanente forskjeller	0	-149
Skattepliktig inntekt	-494 900	-437 613
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 012 326	-1 517 426	494 900
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 012 326	-1 517 426	494 900
Utsatt skattefordel (22 %)	-442 712	-333 834	108 878

Utarbeidet av ECIT



Note 2 Prosjekter i egen regi

Balanseført verdi av prosjekt i egen regi:

Prosjekt 1

Selskapet har et eiendomsprosjekt, hvor det i 2016 er kjøpt tomt med eksisterende bygningsmasse. Prosjektet er utviklet videre gjennom perioden 2017- 2021.

	2021	2020
Opprinnelig kjøpesum	6 151 050	6 151 050
Påkost prosjekt	2 371 143	2 159 362
Sum aktivert kostnad	8 522 193	8 310 412

Prosjekt 2

Selskapet hadde kostnader i forbindelse med kartlegging av et nytt prosjekt i 2019. Det er ikke påløpt ytterligere kostnad i 2020-2021, men prosjektet er fremdeles under utvikling.

	2021	2020
Opprinnelig kjøpesum		
Påkost prosjekt	66 569	66 569
Sum aktivert kostnad	66 569	66 569

Prosjekt 3

Selskapet startet et nytt eiendomsprosjekt i 2020, som er videreutviklet i 2021.

	2021	2020
Opprinnelig kjøpesum		
Påkost prosjekt	6 270 131	1 350 734
Sum aktivert kostnad	6 270 131	1 350 734

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Top Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Bøhler AS	10 000	33,3
Eiker Utvikling AS	10 000	33,3
G.s. Invest AS	10 000	33,3
Totalt antall aksjer	30 000	100,0

Eiker Utvikling AS eies 100% av styrets leder Ove Helgesen. Bøhler AS eies 100% av styremedlem Petter Bøhler. G. S. Invest AS eies 100% av styremedlem Thomas Giessler

Utarbeidet av ECIT



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	30 000	-49 331	-19 331
Årets resultat		-386 022	-386 022
Pr. 31.12.2021	30 000	-435 353	-405 353

Note 5 Mellomværende med tilknyttede selskaper og nærstående

Gjeld til aksjonær	2021	2020
Lån fra Eiker Utvikling AS	7 780 660	1 979 184
Lån fra Bøhler AS	7 780 660	1 979 184
Lån fra G. S. Invest AS	7 780 660	1 979 184
Sum	23 341 980	5 937 553

Alle tre lån har pålydende kr 7 600 000.

For lånene er det i 2021 beregnet renter med kr 154 428 og i 2020 med kr 111 993. Rentene er tillagt lånesaldo.

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 305 735	4 305 735
Sum	4 305 735	4 305 735
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Faste eiendommer og grunnarealer	8 522 192	8 310 412
Sum	8 522 192	8 310 412

Hele lånet forfaller innen 5 år.

Note 7 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapets aksjekapital er tapt, men det ligger betydelige merverdier i prosjekter som er under utvikling.

Tilstrekkelig likviditet i selskapet er sikret gjennom banklån og innlån fra selskapets aksjonærer.

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke vesentlig betydning for årsregnskapet 2021. Koronautbruddet har på nåværende tidspunkt ikke påvirket driften og selskapets økonomiske stilling. Selskapet driver med eiendomsutvikling, og dette er en bransje som ikke har blitt særlig påvirket av pandemien.

Utarbeidet av ECIT