



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 000	
Sum inntekter		150 000	
Kostnader			
Varekostnad	1		66 569
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		463 525	65 012
Sum kostnader		463 525	131 582
Driftsresultat		-313 525	-131 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 031	
Annen finansinntekt		44 981	
Sum finansinntekter		46 011	
Annen rentekostnad	3	6 468 862	682 110
Sum finanskostnader		6 468 862	682 110
Netto finans		-6 422 851	-682 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 736 376	-813 692
Skattekostnad på resultat	4	-1 482 003	-179 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 254 373	-634 680
Årsresultat	5	-5 254 373	-634 680
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 254 373	-634 680
Totalresultat		-5 254 373	-634 680
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 254 373	-634 680
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 254 373	-634 680



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 103 727	621 724
Sum immaterielle eiendeler		2 103 727	621 724
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 421 055	1 350 000
Sum varige driftsmidler		1 421 055	1 350 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	11 897 306	11 897 306
Sum finansielle anleggsmidler		11 897 306	11 897 306
Sum anleggsmidler		15 422 088	13 869 030
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 2, 6	168 941 189	39 036 645
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	30 000
Sum fordringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 238 591	5 605 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 238 591	5 605 855
Sum omløpsmidler		177 209 781	44 672 499
SUM EIENDELER		192 631 869	58 541 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 324 406	1 070 033
Sum opptjent egenkapital		-6 324 406	-1 070 033
Sum egenkapital	5, 9	-6 294 406	-1 040 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	3		25 121 641
Sum annen langsiktig gjeld			29 427 376
Sum langsiktig gjeld		0	29 427 376
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	134 151 624	
Leverandørgjeld		18 990 785	5 030 628
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		95 640	142 800
Annen kortsiktig gjeld	3	45 688 224	24 980 759
Sum kortsiktig gjeld		198 926 274	30 154 187
Sum gjeld		198 926 274	59 581 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 631 869	58 541 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 559118

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 24.06.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 000	
Sum inntekter		150 000	
Kostnader			
Varekostnad	1		66 569
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		463 525	65 012
Sum kostnader		463 525	131 582
Driftsresultat		-313 525	-131 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 031	
Annen finansinntekt		44 981	
Sum finansinntekter		46 011	
Annen rentekostnad	3	6 468 862	682 110
Sum finanskostnader		6 468 862	682 110
Netto finans		-6 422 851	-682 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 736 376	-813 692
Skattekostnad på resultat	4	-1 482 003	-179 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 254 373	-634 680
Årsresultat	5	-5 254 373	-634 680
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 254 373	-634 680
Totalresultat		-5 254 373	-634 680
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 254 373	-634 680
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 254 373	-634 680



Organisasjonsnr: 916 970 854
TOP INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	2 103 727	621 724
Sum immaterielle eiendeler		2 103 727	621 724

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 421 055	1 350 000
Sum varige driftsmidler		1 421 055	1 350 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6, 7		11 897 306	11 897 306
Sum finansielle anleggsmidler		11 897 306	11 897 306

Sum anleggsmidler		15 422 088	13 869 030
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	1, 2, 6	168 941 189	39 036 645
-----------	---------	-------------	------------

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		30 000	30 000
Sum fordringer		30 000	30 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 238 591	5 605 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 238 591	5 605 855

Sum omløpsmidler		177 209 781	44 672 499
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		192 631 869	58 541 529
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		6 324 406	1 070 033
-------------	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		-6 324 406	-1 070 033
Sum egenkapital	5, 9	-6 294 406	-1 040 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	3		25 121 641
Sum annen langsiktig gjeld			29 427 376
Sum langsiktig gjeld		0	29 427 376
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	134 151 624	
Leverandørgjeld		18 990 785	5 030 628
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		95 640	142 800
Annen kortsiktig gjeld	3	45 688 224	24 980 759
Sum kortsiktig gjeld		198 926 274	30 154 187
Sum gjeld		198 926 274	59 581 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 631 869	58 541 529



Organisasjonsnr: 916 970 854
TOP INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023 for Top Invest AS

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Top Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		150 000	0
Sum driftsinntekter		150 000	0
Varekostnad	1	0	66 569
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad		463 525	65 012
Sum driftskostnader		463 525	131 582
Driftsresultat		-313 525	-131 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 031	0
Annen finansinntekt		44 981	0
Annen rentekostnad	3	6 468 862	682 110
Resultat av finansposter		-6 422 851	-682 110
Resultat før skattekostnad		-6 736 376	-813 692
Skattekostnad på resultat	4	-1 482 003	-179 012
Resultat		-5 254 373	-634 680
Årsresultat	5	-5 254 373	-634 680
Overføringer			
Overført til udekket tap		5 254 373	634 680
Sum overføringer	5	-5 254 373	-634 680

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Top Invest AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 103 727	621 724
Sum immaterielle eiendeler		2 103 727	621 724
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 421 055	1 350 000
Sum varige driftsmidler		1 421 055	1 350 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 7	11 897 306	11 897 306
Sum finansielle anleggsmidler		11 897 306	11 897 306
Sum anleggsmidler		15 422 088	13 869 030
Omløpsmidler			
Prosjekt i egen regi	1, 2, 6	168 941 189	39 036 645
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	30 000
Sum fordringer		30 000	30 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 238 591	5 605 855
Sum omløpsmidler		177 209 781	44 672 499
Sum eiendeler		192 631 869	58 541 529

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe



Balanse			
Top Invest AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-6 324 406	-1 070 033
Sum opptjent egenkapital		-6 324 406	-1 070 033
Sum egenkapital	5, 9	-6 294 406	-1 040 033
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	25 121 641
Sum annen langsiktig gjeld		0	29 427 376
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	134 151 624	0
Leverandørgjeld		18 990 785	5 030 628
Skyldig offentlige avgifter		95 640	142 800
Annen kortsiktig gjeld	3	45 688 224	24 980 759
Sum kortsiktig gjeld		198 926 274	30 154 187
Sum gjeld		198 926 274	59 581 562
Sum egenkapital og gjeld		192 631 869	58 541 529
Drammen, 20.06.2024 Styret i Top Invest AS			
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
Ove Helgesen Styreleder	Petter Bøhler Styremedlem	Thomas Giessler Styremedlem/daglig leder	

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe

Utarbeidet av ECIT



Noter til regnskapet

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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

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.



Noter til regnskapet

Note 1 Prosjekter i egen regi

Balanseført verdi av prosjekt i egen regi:

Selskapet har eiendomsprosjekt under utvikling. Prosjekter vurderes etter fullført kontrakts metode, og er balanseført som prosjekt under utførelse ved årets utgang.

Prosjekt 1

Selskapet har et eiendomsprosjekt, hvor det i 2016 ble kjøpt tomt. Prosjektet Eknes Elvepark er utviklet videre gjennom perioden 2017- 2023. Det er inngått kontrakt om salg av de fleste av enhetene i 2022 og 2023, og overtakelse i løpet av 2024.

	2023	2022
Opprinnelig kjøpesum	6 151 050	6 151 050
Påkost prosjekt	162 790 139	32 885 595
Sum aktivert kostnad	168 941 189	39 036 645

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	2 849 279	2 688 000
Arbeidsgiveravgift	392 470	379 008
Pensjonskostnader	95 477	48 663
Overført til prosjektbeholdning	-3 337 226	-3 115 671
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt ca 2 årsverk, og har ved årets utgang 4 ansatte.

Selskapets lønnskostnader er i sin helhet relatert til det eneste prosjektet i arbeid, Eknes Elvepark. Som følge av dette er lønnskostnadene ansett som en del av prosjektbeholdningen per 31.12.2023, og er lagt som en del av balanseposten Prosjekter i egen regi.

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe



Noter til regnskapet

Note 3 Mellomværende med tilknyttede selskaper og nærstående

Gjeld til aksjonær	2023	2022
Lån fra Eiker Utvikling AS	9 628 892	7 918 325
Lån fra Bøhler AS	9 628 892	9 284 992
Lån fra G. S. Invest AS	9 628 892	7 918 325
Sum	28 886 677	25 121 641

For lånene er det i 2023 beregnet renter med kr 1 048 933 og i 2022 med kr 412 993. Rentene er tillagt lånesaldo. Rente beregnes ihht. normrentesats.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 482 003	-179 012
Skattekostnad ordinært resultat	-1 482 003	-179 012
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 736 376	-813 692
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1	0
Skattepliktig inntekt	-6 736 377	-813 692
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1	0	-1
Sum	1	0	-1
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 562 394	-2 826 018	6 736 377
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 562 394	-2 826 018	6 736 376
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 103 727	-621 724	1 482 003

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe



Noter til regnskapet

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	30 000	-1 070 033	-1 040 033
Årets resultat		-5 254 373	-5 254 373
Pr. 31.12.2023	30 000	-6 324 406	-6 294 406

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	134 151 624	4 305 735
Sum	134 151 624	4 305 735
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Faste eiendommer og grunnarealer	170 362 244	40 386 645
Investering i datterselskap GRV Eiendom AS	11 897 306	
Sum	182 259 550	40 386 645

Hele lånet forfaller innen 1 år.

Det er i tillegg gitt byggekreditt fra bank, som gir mulighet til samlet kreditt fra bank på kr 1 40 000 000 for å dekke byggekostnader i prosjektet. Denne vil forfalle ved ferdigstillelse av prosjektet.

Byggekreditten har sikkerhet på kr 1 40 000 000 i eiendommen under utvikling.

Eierne har i denne forbindelse også stilt selvskyldnerkausjon pålydende kr 14 000 000.

I tillegg stilles det garanti via forsikringsagentur i hht. Bustadsoppføringslova i forbindelse med prosjektet som er under utvikling. Garantibeløpet utgjør 3% av kontrakssum i oppføringstiden og 5% i 5 år etter overtakelsen (reklamasjonstiden).

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Grv Eiendom AS	DRAMMEN	100,0%	11 897 306	1 245 093	347 163
Sum			11 897 306	1 245 093	347 163

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i henhold til unntaksregelen for små foretak

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe



Noter til regnskapet

Note 8 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

Note 9 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 egenkapital er tapt, men det foreligger betydelige merverdier i prosjekt som er under utvikling. Dette underbygges av at det er inngått kontrakter om forhåndssalg av deler av eiendom under utvikling som overstiger verdi av prosjekt i arbeid.

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

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe



ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 3e8d8f84-ea16-4d50-a412-154b7e4b0efe



2024-06-20 11:59:24 UTC+00:00

Ove Helgesen

 bankID

NO BankID - 47221d81-96c1-49c0-be12-6fc3a928234c

2024-06-20 20:09:48 UTC+00:00

Thomas Giessler

 bankID

NO BankID - 54692df7-d6fd-4e6e-ba0c-28a6da0508e5

2024-06-24 16:00:45 UTC+00:00

Petter Bøhler

 bankID

NO BankID - 91540db1-f320-4aa1-88b9-2cf538bfd0f

Document ID: 3e8d8f84-ee16-4d50-e412-154b7a4b0efe



Til generalforsamlingen i Top Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Top Invest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 20. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Guro Skjeggerud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Skjeggerud, Guro	BANKID_MOBILE	2024-06-26 08:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.