



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 22.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	66 569	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		65 012	110 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>131 582</b>	<b>110 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-131 582</b>	<b>-110 271</b>
Annen rentekostnad	3	682 110	384 629
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>682 110</b>	<b>384 629</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-682 110</b>	<b>-384 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-813 692</b>	<b>-494 900</b>
Skattekostnad på resultat	4	-179 012	-108 878
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-634 680	-386 022
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	621 724	442 712
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>621 724</b>	<b>442 712</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 350 000	1 364 063
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 350 000</b>	<b>1 364 063</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	11 897 306	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 897 306</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 869 030</b>	<b>1 806 775</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 2, 6	<b>39 036 645</b>	<b>14 858 892</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 605 855	10 682 969
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 605 855</b>	<b>10 682 969</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 672 499</b>	<b>25 541 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 541 529</b>	<b>27 348 636</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 070 033	435 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 070 033</b>	<b>-435 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5, 9	<b>-1 040 033</b>	<b>-405 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 305 735	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	3	25 121 641	23 341 980
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 427 376</b>	<b>27 647 715</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 427 376</b>	<b>27 647 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 030 628	106 274
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		142 800	
Annen kortsiktig gjeld		24 980 759	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 154 187</b>	<b>106 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 581 562</b>	<b>27 753 989</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 541 529</b>	<b>27 348 636</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 534811

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 22.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.07.2023

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	66 569	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		65 012	110 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>131 582</b>	<b>110 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-131 582</b>	<b>-110 271</b>
Annen rentekostnad	3	682 110	384 629
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>682 110</b>	<b>384 629</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-682 110</b>	<b>-384 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-813 692</b>	<b>-494 900</b>
Skattekostnad på resultat	4	-179 012	-108 878
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-634 680	-386 022
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>



Organisasjonsnr: 916 970 854  
TOP INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	621 724	442 712
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>621 724</b>	<b>442 712</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 350 000	1 364 063
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 350 000</b>	<b>1 364 063</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	11 897 306	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 897 306</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 869 030</b>	<b>1 806 775</b>
--------------------------	--	-------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>	1, 2, 6	<b>39 036 645</b>	<b>14 858 892</b>
------------------	---------	-------------------	-------------------

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		30 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 000</b>	

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 605 855	10 682 969
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 605 855</b>	<b>10 682 969</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 672 499</b>	<b>25 541 862</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 541 529</b>	<b>27 348 636</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap		1 070 033	435 353
-------------	--	-----------	---------



Sum opptjent egenkapital		-1 070 033	-435 353
Sum egenkapital	5, 9	-1 040 033	-405 353
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	4 305 735	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	3	25 121 641	23 341 980
Sum annen langsiktig gjeld		29 427 376	27 647 715
Sum langsiktig gjeld		29 427 376	27 647 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 030 628	106 274
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		142 800	
Annen kortsiktig gjeld		24 980 759	
Sum kortsiktig gjeld		30 154 187	106 274
Sum gjeld		59 581 562	27 753 989
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 541 529</b>	<b>27 348 636</b>



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 2022 for Top Invest AS

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning

---

Utarbeidet av:

**ecit**

Document ID:

8hHAAdgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
YjnjvgEo=



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Top Invest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Varekostnad	1	66 569	0
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad		65 012	110 271
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>131 582</b>	<b>110 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-131 582</b>	<b>-110 271</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	3	682 110	384 629
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-682 110</b>	<b>-384 629</b>
Resultat før skattekostnad		-813 692	-494 900
Skattekostnad på resultat	4	-179 012	-108 878
<b>Resultat</b>		<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		634 680	386 022
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-634 680</b>	<b>-386 022</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHAAdgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
IYjnvjgEo=



<b>Balanse</b>			
<b>Top Invest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	621 724	442 712
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>621 724</b>	<b>442 712</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 350 000	1 364 063
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 350 000</b>	<b>1 364 063</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	11 897 306	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 897 306</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 869 030</b>	<b>1 806 775</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt i egen regi	1, 2, 6	39 036 645	14 858 892
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		30 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 605 855	10 682 969
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 672 499</b>	<b>25 541 862</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 541 529</b>	<b>27 348 636</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHAadgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
YjnjvgEo=



<b>Balanse</b>			
<b>Top Invest AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 070 033	-435 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 070 033</b>	<b>-435 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5, 9</b>	<b>-1 040 033</b>	<b>-405 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 305 735	4 305 735
Øvrig langsiktig gjeld	3	25 121 641	23 341 980
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 427 376</b>	<b>27 647 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 030 628	106 274
Skyldig offentlige avgifter		142 800	0
Annen kortsiktig gjeld		24 980 759	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 154 187</b>	<b>106 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 581 562</b>	<b>27 753 989</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 541 529</b>	<b>27 348 636</b>
Drammen, 22.06.2023 Styret i Top Invest AS			
_____ Ove Helgesen Styreleder	_____ Petter Bøhler Styremedlem	_____ Thomas Giessler Styremedlem/daglig leder	

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHADgniccwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
iYjnvjgEo=



## 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.

---

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHAAdgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
iYjnvjEo=



## Note 1 Prosjekter i egen regi

### Balansført verdi av prosjekt i egen regi:

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

#### Prosjekt 1

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

	2022	2021
Opprinnelig kjøpesum	6 151 050	6 151 050
Påkost prosjekt	32 885 595	8 641 274
Sum aktivert kostnad	39 036 645	14 792 324

#### Prosjekt 2

Selskapet hadde kostnader i forbindelse med kartlegging av et nytt prosjekt i 2019. Det påløp ingen ytterligere kostnad i 2020-2021, og prosjektet vil ikke utvikles ytterligere. Som følge av dette er den tidligere balansførte kostnaden bokført som varekostnad i 2022.

	2022	2021
Opprinnelig kjøpesum		
Påkost prosjekt	0	66 569
Sum aktivert kostnad	0	66 569

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

### Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	2 688 000	0
Arbeidsgiveravgift	379 008	0
Pensjonskostnader	48 663	0
Overført til prosjektbeholdning	-3 115 671	0
Sum	0	0

Selskapet har i 2022 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 31.12.2022, og er lagt som en del av balanseposten Prosjekter i egen regi.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHAadgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
iYjnvjgEo=



## Note 3 Mellomværende med tilknyttede selskaper og nærstående

Gjeld til aksjonær	2022	2021
Lån fra Eiker Utvikling AS	7 918 325	7 780 660
Lån fra Bøhler AS	9 284 992	7 780 660
Lån fra G. S. Invest AS	7 918 325	7 780 660
<b>Sum</b>	<b>25 121 641</b>	<b>23 341 980</b>

Lån fra Eiker Utvikling AS og G. S. Invest AS har pålydende kr 7 600 000, mens lån fra Bøhler AS har pålydende kr 8 966 667.

For lånene er det i 2022 beregnet renter med kr 412 993 og i 2021 med kr 154 428. Rentene er tillagt lånesaldo. Rente beregnes ihht. normrentesats.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-179 012	-108 878
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-179 012</b>	<b>-108 878</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-813 692	-494 900
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-813 692</b>	<b>-494 900</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 826 018	-2 012 326	813 692
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 826 018</b>	<b>-2 012 326</b>	<b>813 692</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-621 724</b>	<b>-442 712</b>	<b>179 012</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHADgniccwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
iYjnvjgEo=



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	30 000	-435 353	-405 353
Årets resultat		-634 680	-634 680
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-1 070 033</b>	<b>-1 040 033</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4 305 735	4 305 735
<b>Sum</b>	<b>4 305 735</b>	<b>4 305 735</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer og grunnarealer	40 386 645	9 886 255
<b>Sum</b>	<b>40 386 645</b>	<b>9 886 255</b>

Hele lånet forfaller innen 5 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 ferdigstilling av prosjektet. Det er ikke trukket på denne i 2022.

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

Eierne har i denne forbindelse også stilt selvskyldnerkausjon pålydende kr 1 400 000.

Det er stilt garanti til leverandør Spenncon AS med kr 6 375 000.

I tillegg stilles det garanti via bank i hht. Bustadsoppføringslova i forbindelse med prosjektet som er under utvikling. I 2022 er det i denne forbindelse påløpt en kostnad på kr 39 637.

## Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Grv Eiendom AS	DRAMMEN	100,0%	11 897 306	897 930	224 407
<b>Sum</b>			<b>11 897 306</b>	<b>897 930</b>	<b>224 407</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHAAdgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
iYjnvjgEo=



## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Top Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

## 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>

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 aksjekapital 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.

---



Utarbeidet av ECIT

Document ID:

8hHAadgnicwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMD  
YjnjvgEo=



## Top Invest AS Årsregnskap 2022.pdf

Name	Date	Name	Date
<b>Giessler, Thomas</b>	<b>2023-06-22</b>	<b>Bøhler, Petter</b>	<b>2023-06-22</b>
Timestamp		Timestamp	
<b>2023-06-22T10:33:12.385+02:00</b>		<b>2023-06-22T23:37:02.629+02:00</b>	
Document ID		Document ID	
<b>8hHADgniccwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMDiYjnj</b>		<b>8hHADgniccwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMDiYjnj</b>	
<b>vgEo=</b>		<b>vgEo=</b>	
Identification		Identification	
 <b>Giessler, Thomas</b>		 <b>Bøhler, Petter</b>	

Name	Date
<b>Helgesen, Ove</b>	<b>2023-06-22</b>
Timestamp	
<b>2023-06-22T13:16:24.775+02:00</b>	
Document ID	
<b>8hHADgniccwBZZA9hPZASHciVorBVaWzMDiYjnj</b>	
<b>vgEo=</b>	
Identification	
 <b>Helgesen, Ove</b>	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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 2022, 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 2022, 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.

### Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstillene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 22. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Paal Ødegård  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ødegård, Paal	BANKID	2023-06-23 09:52

**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.