

# Adstofte & Trolle ApS

Farum Hovedgade 55

3520 Farum

CVR-nr. 44258293

## Årsrapport

25. august 2023 - 31. december 2023

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. juni 2024

---

Camilla Trolle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25. august 2023 - 31. december 2023 for Adstofte & Trolle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. august 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. juni 2024

### **Direktion**

Carsten Trolle  
Direktør

Torben Juul Adstofte  
Direktør

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Adstofte & Trolle ApS Farum Hovedgade 55 3520 Farum
CVR-nr.	44258293
Stiftelsesdato	25. august 2023
Regnskabsår	25. august 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Carsten Trolle Torben Juul Adstofte
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve boligudlejningsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 25. august 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -85.525, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 10.701.300, og en egenkapital på kr. -45.525.

Selskabets omsætningsaktiver udgør kr. 3.801.936, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 4.021.040. Dette kan medføre, at selskabet får likviditetsproblemer i det kommende regnskabsår, hvilket dog ikke forventes, da kortfristet gæld til associerede selskaber udgør kr. 3.574.801 af den samlede kortfristede gæld. Derudover forventer selskabet overskud for regnskabsåret 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Adstofte & Trolle ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2023 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden

## Anvendt regnskabspraksis

årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealisationsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### 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 målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets nominelle restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.383</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.517
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.866</b>
Andre finansielle indtægter		230
Andre finansielle omkostninger		-95.621
<b>Resultat før skat</b>		<b>-85.525</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-85.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-85.525
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-85.525</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1	6.847.619
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.847.619</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.847.619</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	2	3.742.709
<b>Varebeholdninger</b>		<u>3.742.709</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>52.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>58.972</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.853.681</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.701.300</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-85.525
<b>Egenkapital</b>		<b>-45.525</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		3.774.158
Gæld til associerede virksomheder		2.899.882
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.674.040</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		71.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser		344.428
Gæld til associerede virksomheder		3.604.929
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		51.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.072.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.746.825</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.701.300</b>
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	
Andre noteoplysninger	6	

## Noter

2023

**1. Grunde og bygninger**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

6.850.136

**Kostpris ultimo****6.850.136**

Årets afskrivninger

-2.517

**Af- og nedskrivninger ultimo****-2.517****Regnskabsmæssig værdi ultimo****6.847.619**

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme:

\* Uggeløse Bygade 3-5, Lyngø

\* Farum Hovedgade 65A+B, Farum

**2. Aktiver bestemt for salg**

Selskabet har købt og istandsat en lejlighed i Geelskovparken i Virum.

Lejligheden har ikke været udlejet, og forventes solgt i regnskabsåret 2024.

Selskabets forpligtelse vedr. lejligheden udgør kr. 3.574.801.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.774.158	71.683	3.459.864
Gæld til associerede virksomheder	2.899.882	0	0
	<b>6.674.040</b>	<b>71.683</b>	<b>3.459.864</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor Nykredit Realkredit A/S er der i alt givet pant på kr. 3.854.000 i grunde og bygninger.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**6. Andre oplysninger**

Selskabet har tabt sin anpartskapital.

Selskabets omsætningsaktiver udgør kr. 3.801.936, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 4.021.040.

Dette kan medføre, at selskabet får likviditetsproblemer i det kommende regnskabsår, hvilket dog ikke forventes, da kortfristet gæld til associerede selskaber udgør kr. 3.574.801 af den samlede kortfristede gæld.

Derudover forventer selskabet overskud for regnskabsåret 2024.

Noter

2023