EcoVista
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Carsten Wendt ApS

Salekildevej 6

3200 Helsinge

CVR-nr. 34627509

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 09-06-2025

_____

Carsten Wendt
Dirigent

EcoVista ApS, Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Karlslunde og København

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Carsten Wendt 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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.

Helsinge, den 09-06-2025

Direktion

Carsten Wendt
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Carsten Wendt ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Carsten Wendt ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Karlslunde, den 09-06-2025

EcoVista ApS,
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 36909935

Boye Rynord
Statsautoriseret revisor
mne26720

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Carsten Wendt ApS Salekildevej 6 3200 Helsinge
CVR-nr.	34627509
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Direktion	Carsten Wendt
Revisor	EcoVista ApS, Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr.	36909935
Kontaktpersoner	Boye Rynord, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er konsulentvirksomhed samt opkøb, salg og udlejning af boliglejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 461.737, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 7.257.403, og en egenkapital på kr. 2.559.386.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Carsten Wendt ApS for 2024 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og eventuel restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,9% og 6,0%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af udbytte fra kapitalandele, når der er opnået endelig ret til udbyttet.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning
Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationspris, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger, der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Likvider
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat
Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikkeskattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**994.734**	**891.406**
Personaleomkostninger	2	-549.152	-480.716
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-162.038	-48.159
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	496.360	0
Driftsresultat		**779.904**	**362.531**
Andre finansielle indtægter		34	430.423
Andre finansielle omkostninger		-197.181	-220.058
Resultat før skat		**582.758**	**572.896**
Skat af årets resultat		-121.024	-10.929
Årets resultat		**461.734**	**561.967**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		67.500	122.000
Overført resultat		394.234	439.967
Resultatdisponering		**461.734**	**561.967**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		101.789	263.826
Investeringsejendomme	4	6.400.000	4.575.000
Materielle anlægsaktiver		**6.501.789**	**4.838.826**
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.000	8.000
Deposita		22.500	22.500
Finansielle anlægsaktiver		**42.500**	**30.500**
Anlægsaktiver		**6.544.289**	**4.869.326**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		575.114	106.421
Igangværende arbejder for fremmed regning		83.000	0
Andre tilgodehavender		55.000	0
Tilgodehavender		**713.114**	**106.421**
Likvide beholdninger		**0**	**68.526**
Omsætningsaktiver		**713.114**	**174.947**
Aktiver		**7.257.403**	**5.044.273**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.411.886	2.017.651
Udbytte for regnskabsåret		67.500	122.000
Egenkapital		**2.559.386**	**2.219.651**
Hensættelser til udskudt skat		282.835	161.811
Hensatte forpligtelser		**282.835**	**161.811**
Gæld til realkreditinstitutter		2.442.018	1.783.895
Anden gæld		0	398.931
Langfristede gældsforpligtelser	5	**2.442.018**	**2.182.826**
Kortfristet del af anden langfristet gældsforpligtelse		0	75.319
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter		75.406	40.306
Gæld til banker		621.855	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.518	38.000
Anden gæld		1.237.384	296.360
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.973.164**	**479.985**
Gældsforpligtelser		**4.415.182**	**2.662.811**
Passiver		**7.257.403**	**5.044.273**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs-året	I alt
Egenkapital 01-01-2024	80.000	2.017.652	122.000	2.219.652
Foreslået udbytte	0	0	67.500	67.500
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	394.234	0	394.234
Egenkapital 31-12-2024	**80.000**	**2.411.886**	**67.500**	**2.559.386**

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Andre driftsindtægter

Sygepengerefusion	27.450	15.750
Gevinst-/tab kob/salg ejendomme	0	122.550
	27.450	**138.300**

2. Personaleomkostninger

Lønninger	541.360	472.397
Andre omkostninger til social sikring	7.792	8.319
	549.152	**480.716**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2

3. Aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	**Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen**	**Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen**	**Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49,3 reserven**
Investeringsejendomme, beboelse	640.000	496.360	0	0

4. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme til beboelse består 3 ejendomme og 1 lejlighed. Ejendommene er beliggende i Helsinge, Hundested og Tommerup. Lejligheden ligger i Helsinge. Afkastkrav er fastsat fra 4,9% - 6,0% for beboelsesejendommene, og til 5,2% for lejligheden. En ændring i afkastkrav på +/- 0,5% medfører en ændring i værdiansættelsen på t.kr. -570 / t.kr. +692.

Ejendom beliggende i Helsinge er solgt til overtagelse den 1. januar 2025. Ejendom i Tommerup er udbudt til salg.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	**Forfald indenfor 1 år**	**Forfald efter 5 år**
Gæld til realkreditinstitutter	2.442.018	75.406	2.280.022
	2.442.018	**75.406**	**2.280.022**