



Værdifuld rådgivning

ÅRSRAPPORT 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

La Carta Byg & Bolig ApS

Vogtervej 16
2300 København S

CVR nr.: 27622194

Indsender:

PROFIL REVISION

Godkendt Revisionsanpartsselskab
Korskildeeng 1
2670 Greve

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 4. juli 2025

John Henrik Friberg

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	6
Regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse, 1. januar 2024 - 31. december 2024.....	11
Balance pr. 31. december 2024.....	12
Noter.....	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

La Carta Byg & Bolig ApS
Vogtervej 16
2300 København S

CVR-nr. 27622194
Stiftelsesdato: 1. marts 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

John Henrik Friberg

Revision

PROFIL REVISION
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Korskildeeng 1
2670 Greve

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
4. juli 2025

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og ombygning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er køb, salg og ombygning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Økonomisk udvikling

Der er efter selskabets opfattelse ingen særlige forhold udover de i selskabets årsregnskab anførte, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år.

Hændelser efter regnskabsafslutning

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

Ledelsespåtegning

Der er dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for La Carta Byg & Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 4. juli 2025

Direktion:

John Henrik Friberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i La Carta Byg & Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for La Carta Byg & Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 4. juli 2025

PROFIL REVISION

Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 59051318
mne49134

Thomas Wessel Kristiansen
Statsautoriseret revisor FSR

Regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for La Carta Byg & Bolig ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter variable omkostninger herunder eksempelvis vareforbrug. Direkte omkostninger er målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftindtægter med fradrag for vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger herunder tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre omkostninger

Andre omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Af- og nedskrivning

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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 finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles ved første indregning til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger vedrørende bygninger, reduceret med udskudt skat, indregnes på egenkapitalen og bindes på posten "Reserve for opskrivning".

Reserven reduceres årligt med et beløb svarende til årets afskrivning efter skat på opskrivning.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-60 år	70%

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi

Regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat

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

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Resultatopgørelse, 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		198.462	2.066.877
Andre driftsomkostninger		-1.259.166	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-48.906</u>	<u>-48.906</u>
Af- og nedskrivninger i alt		<u>-1.308.072</u>	<u>-48.906</u>
Finansieringsindtægter, tilknyttede virksomheder	2	87.665	152.662
Finansieringsudgifter		-1.663.126	-575.148
Kurstab	3	<u>-98.820</u>	<u>0</u>
Finansiering i alt		<u>-1.674.281</u>	<u>-422.486</u>
Resultat før skat		<u>-2.783.891</u>	<u>1.595.485</u>
Skat af årets resultat	4	<u>1.323.557</u>	<u>-351.007</u>
Skat af årets resultat i alt		<u>1.323.557</u>	<u>-351.007</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-1.460.334</u></u>	<u><u>1.244.478</u></u>
Resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		3.369.811	2.184.498
Årets resultat		<u>-1.460.334</u>	<u>1.244.478</u>
Til disposition		<u>1.909.477</u>	<u>3.428.976</u>
Overførsel til næste år		<u>1.909.477</u>	<u>3.428.976</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
AKTIVER			
Grunde & bygninger		<u>3.347.298</u>	<u>9.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.347.298</u>	<u>9.250.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
Varebeholdninger		<u>1.250.000</u>	<u>3.225.000</u>
Beholdninger i alt		<u>1.250.000</u>	<u>3.225.000</u>
Tilgodehavende tilknyttede virksomhed		<u>4.282.233</u>	<u>4.045.570</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.282.233</u>	<u>4.045.570</u>
Likvide beholdninger		<u>279</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>279</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		<u>5.532.512</u>	<u>7.270.570</u>
AKTIVER I ALT			
		<u><u>8.879.810</u></u>	<u><u>16.520.570</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Reserve for opskrivning	6	0	4.544.943
Overført resultat	7	<u>1.909.477</u>	<u>3.428.976</u>
Virksomhedskapital i alt		<u>2.034.477</u>	<u>8.098.919</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>1.622.420</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.622.420</u>
Realkreditlån		<u>1.866.000</u>	<u>2.663.926</u>
Langfristet gæld i alt		<u>1.866.000</u>	<u>2.663.926</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.616.000	0
Gæld til kreditinstitutter		2.221.649	2.484.488
Skyldige omkostninger		22.860	25.000
Selskabsskat		298.863	0
Anden gæld		<u>819.961</u>	<u>1.625.817</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>4.979.333</u>	<u>4.135.305</u>
GÆLD I ALT		<u>6.845.333</u>	<u>8.421.651</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.879.810</u>	<u>16.520.570</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter	8		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter

Note	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2 Finansieringsindtægter, tilknyttede virksomheder		
Renteindtægter, mellemregning tilknyttet virksomheder	<u>87.665</u>	<u>152.662</u>
Finansieringsindtægter, tilknyttede virksomheder i alt	<u>87.665</u>	<u>152.662</u>
3 Kurstab		
Kurstab pantebreve	<u>-98.820</u>	<u>0</u>
Kurstab i alt	<u>-98.820</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-298.863	0
Regulering af udskudt skat	<u>1.622.420</u>	<u>-351.007</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>1.323.557</u>	<u>-351.007</u>
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapital i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<p>Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.</p>		
6 Reserve for opskrivning		
Opskrivningshenlæggelse - primo	<u>0</u>	<u>4.544.943</u>
Reserve for opskrivning i alt	<u>0</u>	<u>4.544.943</u>
7 Overført resultat		
Overført resultat - primo	3.369.811	2.184.498
Årets overførsel netto	<u>-1.460.334</u>	<u>1.244.478</u>
Overført resultat i alt	<u>1.909.477</u>	<u>3.428.976</u>

Noter

Note	2024 kr.	2023 kr.
<p>8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter <u>Sambeskatning:</u> Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for skat af koncernens sambeskatningsindkomst.</p> <p><u>Leasingkontrakter:</u> Selskabet har ingen leasingforpligtelser, som ikke er indregnet i regnskabet.</p> <p><u>Lejeforpligtelser:</u> Selskabet har ingen lejeforpligtelser.</p>		
<p>9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser <u>Der forekommer følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:</u></p> <p>Til sikkerhed for Simpel Kredit A/S vedrørende Ejendommen Ordrupvej 131, 1. th., 2920 Charlottenlund er der udstedt et pantebrev på kr. 1.866.000.</p> <p>Til sikkerhed for Nykredit Realkredit vedrørende Ejendommen Skyggelundsvej 3, 2500 Valby er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 2.700.000.</p> <p>Til sikkerhed for TG Nielsen Holding ApS vedrørende Ejendommen Skyggelundsvej 3, 2500 Valby er der udstedt et pantebrev på kr. 1.106.000.</p> <p>Til sikkerhed for CPH Apartment ApS vedrørende Ejendommen Skyggelundsvej 3, 2500 Valby er der udstedt et pantebrev på kr. 664.000.</p>		
<p>10 Ejerforhold <u>Følgende ejer mere end 5%:</u> John Friberg Holding ApS</p>		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Henrik Friberg (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: b7aea930-265f-48a3-a762-87b92a5374d2

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-07-07 09:37:32 UTC



John Henrik Friberg (CPR valideret)

Ledelse og dirigent

Serienummer: b7aea930-265f-48a3-a762-87b92a5374d2

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-07-07 09:37:32 UTC



Thomas Wessel Visbech Kristiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Profil Revision ApS

Serienummer: f72c706f-5f82-4ed7-b746-e3d81e82ba31

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-07-07 21:25:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.