

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**CZITE ApS**  
Saralyst Allé 53  
8270 Højbjerg

**CVR-nr: 37 99 88 93**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**(7. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. april 2024

---

Dirigent, Morten Holst



## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for CZITE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 18. april 2024

### Direktion

Morten Holst

Sune Wirth Engelund

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i CZITE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CZITE ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisoreres 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 opstillingen 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.

Risskov, den 18. april 2024

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg  
Registreret revisor  
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

CZITE ApS  
Saralyst Allé 53  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37 99 88 93  
Stiftet: 9. september 2016  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Morten Holst  
Sune Wirth Engelund

**Pengeinstitut**

Jyske Bank A/S  
Østergade 4  
8000 Aarhus C

**Revisor**

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendom som anvendes til beboelsesformål.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver yderligere omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>112.540</b>	<b>116.800</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>112.540</b>	<b>116.800</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-510.000	100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-397.460</b>	<b>216.800</b>
Andre finansielle indtægter	36	0
Andre finansielle omkostninger	-58.186	-60.457
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-455.610</b>	<b>156.343</b>
Skat af årets resultat	100.234	-34.395
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-355.376</b>	<b>121.948</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-355.376	121.948
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-355.376</b>	<b>121.948</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme	3.310.000	3.820.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.310.000</b>	<b>3.820.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.310.000</b>	<b>3.820.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>149.182</b>	<b>78.422</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>149.182</b>	<b>78.422</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.459.182</b>	<b>3.898.422</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	452.969	808.345
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>512.969</b>	<b>868.345</b>
Hensættelse til udskudt skat	139.533	239.767
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>139.533</b>	<b>239.767</b>
Kreditinstitutter	2.215.000	2.215.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.215.000</b>	<b>2.215.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.375	13.375
Anden gæld	16.307	16.307
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	561.998	545.628
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>591.680</b>	<b>575.310</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.806.680</b>	<b>2.790.310</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.459.182</b>	<b>3.898.422</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringsejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	3.100.000
Kostpris 31. december 2023	3.100.000
Opskrivninger, primo	720.000
Opskrivninger 31. december 2023	720.000
Årets af-/nedskrivninger	-510.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-510.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.310.000</b>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets ejendom er beliggende i Aarhus C, og består af boliglejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Investeringsejendommen er værdiansat med afkast på 4,13%. Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normale lejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et forrentningskrav på 4,13%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
Forrentningskrav	3,63	4,13	4,63
Dagsværdi	3.760.000	3.310.000	2.950.000
Ændringer i dagsværdi	450.000	0	-360.000

NOTER

	2023		2022
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	2.215.000	2.215.000	2.215.000
	<u>2.215.000</u>	<u>2.215.000</u>	<u>2.215.000</u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsejendomme		3.310.000	3.820.000
		<u>3.310.000</u>	<u>3.820.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme		0	100.000
		<u>0</u>	<u>100.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme		510.000	0
		<u>510.000</u>	<u>0</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31. december 2023 kr. 0.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er overfor kreditinstitutter udstedt ejerpantebrev på kr. 2.215.000 med sikkerhed i investerings-ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. decemeber 2023 kr. 3.310.000.

Løvrigt er der overfor ejerforeningen AARhus (40236228) udstedt anden hæftelse på kr. 25.000 med sikkerhed i investeringsejendommen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for CZITE ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne andre eksterne omkostninger samt investeringsejendommens driftsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse samt fællesudgifter.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

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

# 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.”

## Morten Holst

Direktionsmedlem

Serienummer: 2a39ad06-28ca-4777-beec-4f5ad016e8be

IP: 217.63.xxx.xxx

2024-04-24 09:57:17 UTC



## Sune Wirth Engelund

Direktionsmedlem

Serienummer: d80947d1-a86c-4189-843f-97e43b31d687

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-24 14:35:44 UTC



## Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: d30d83d6-5a46-487d-a48b-c01c36b44358

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-24 15:50:52 UTC



## Morten Holst

Dirigent

Serienummer: 2a39ad06-28ca-4777-beec-4f5ad016e8be

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-04-25 06:10:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: EWCSU-4553D-TY8IT-ILIQY-16WVFD28HT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**