



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ANATOMIC SITT EJENDOMME APS

C/O ANATOMIC SITT A/S, DANMARK, MARØGELHØJ 22B, 8520 LYSTRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. marts 2023

Emil Louis Ravnholt Winther

CVR-NR. 42 25 39 87

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Anatomic SITT Ejendomme ApS c/o ANATOMIC SITT A/S, DANMARK, Marøgelhøj 22B 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 42 25 39 87 Stiftet: 23. marts 2021 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Christian Winther Emil Louis Ravnholt Winther Bo Bertil Eriksson
Direktion	Emil Louis Ravnholt Winther
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Anatomic SITT Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2023

Direktion:

Emil Louis Ravnholt Winther

Bestyrelse:

Hans Christian Winther

Emil Louis Ravnholt Winther

Bo Bertil Eriksson

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Anatomic SITT Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anatomic SITT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 14. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift, vedligehold og udlejning af erhvervsejendom beliggende på Marøgelhøj 22B, 8520 Lystrup.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		402.129	-32.760
Af- og nedskrivninger.....		-65.497	0
DRIFTSRESULTAT		336.632	-32.760
Andre finansielle omkostninger.....	1	-372.545	-48.698
RESULTAT FØR SKAT		-35.913	-81.458
Skat af årets resultat.....	2	7.901	16.673
ÅRETS RESULTAT		-28.012	-64.785
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-28.012	-64.785
I ALT		-28.012	-64.785

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		9.950.550	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	8.217.454
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.950.550	8.217.454
ANLÆGSAKTIVER.....		9.950.550	8.217.454
Udskudte skatteaktiver.....		24.574	16.673
Andre tilgodehavender.....		808.473	967.014
Tilgodehavender.....		833.047	983.687
Likvide beholdninger.....		478.194	70.223
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.311.241	1.053.910
AKTIVER.....		11.261.791	9.271.364
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		27.203	55.215
EGENKAPITAL.....		67.203	95.215
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.872.643	0
Deposita.....		350.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.222.643	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		225.900	0
Gæld til pengeinstitutter.....		3.363.535	4.073.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	1.488.394
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.482.315
Anden gæld.....		2.372.510	2.131.644
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.971.945	9.176.149
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.194.588	9.176.149
PASSIVER.....		11.261.791	9.271.364
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	55.215	95.215
Forslag til resultatdisponering.....		-28.012	-28.012
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	27.203	67.203

NOTER

				Note
Andre finansielle omkostninger				1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.749	14.452		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	366.796	34.246		
	372.545	48.698		
Skat af årets resultat				2
Regulering af udskudt skat.....	-7.901	-16.673		
	-7.901	-16.673		
Materielle anlægsaktiver				3
			Mat.anlægsaktiv Grunde og r under udførelse bygninger og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2022.....	0	8.217.454		
Tilgang.....	10.016.047	1.798.593		
Afgang.....	0	-10.016.047		
Kostpris 31. december 2022.....	10.016.047	0		
Årets afskrivninger	65.497			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	65.497			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	9.950.550	0		
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.098.543	225.900	3.923.800	0
Deposita.....	350.000	0	0	0
	5.448.543	225.900	3.923.800	0
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for realkreditlån på 5.147 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed for nominelt 5.250 tkr. Pantet omfatter materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 9.951 tkr.				
Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank, er der stillet ejerpantebrev på nominelt 1.000 tkr. Ejerpantebrevet omfatter materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 9.951 tkr.				
Medarbejderforhold				6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
		1		1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anatomic SITT Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. Eksterne renter til byggefinansiering indgår i anskaffelssummen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.