

SiTi Ejendomme ApS

Tværvejen 13A
5580 Nørre Aaby

Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023

2. regnskabsår

CVR. nr. 43 33 21 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 5. juli 2024

Simon Steen Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SiTi Ejendomme ApS Tværvejen 13A 5580 Nørre Aaby CVR-nr.: 43 33 21 04 Stiftet: 16. juni 2022 Hjemsted: Nørre Aaby Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion	Mads Nielsen Simon Steen Hansen
Revisor	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Kolding Åpark 8H 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet SiTi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Aaby, den 3. juli 2024

I direktionen

Mads Nielsen

Simon Steen Hansen

937/1/PL/SJ

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af SiTi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SiTi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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.

Kolding, den 3. juli 2024

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -8.871, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.996.368 og en egenkapital på kr. 17.509.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og der kan som følge heraf være usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kunne opnå fremtidige positive driftsresultater og derved reetablere egenkapitalen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og øge indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTORESULTAT	86.569	19.984
2 Afskrivninger	-29.514	-13.900
Driftsresultat	57.055	6.084
Finansielle omkostninger	-70.945	-19.638
Ordinært resultat før skat	-13.890	-13.554
3 Skat af årets resultat	5.019	-66
ÅRETS RESULTAT	-8.871	-13.620
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-8.871	-13.620
DISPONERET I ALT	-8.871	-13.620

BALANCE PR. 31.12.2023

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Grunde og bygninger	2.968.611	1.376.100
Materielle anlægsaktiver i alt	2.968.611	1.376.100
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.968.611	1.376.100
Andre tilgodehavender	14.656	14.640
Udskudt skatteaktiv	9.551	0
Tilgodehavender i alt	24.207	14.640
Likvide beholdninger	3.550	22.878
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	27.757	37.518
AKTIVER I ALT	2.996.368	1.413.618

BALANCE PR. 31.12.2023

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-22.491	-13.620
EGENKAPITAL I ALT	17.509	26.380
Prioritetsgæld	2.096.346	899.414
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	725.181	406.553
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.821.527	1.305.967
Prioritetsgæld	44.000	25.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	14.500
Selskabsskat	4.532	66
Anden gæld	97.800	41.200
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	157.332	81.271
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.978.859	1.387.238
PASSIVER I ALT	2.996.368	1.413.618

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	40.000
Saldo ultimo	40.000
Overført resultat	
Saldo primo	-13.620
Årets resultat	-8.871
Saldo ultimo	-22.491
Egenkapital ultimo	17.509

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og der kan som følge heraf være usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kunne opnå fremtidige positive driftsresultater og derved reetablere egenkapitalen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
2 Afskrivninger		
Bygninger	29.514	13.900
Afskrivninger i alt	29.514	13.900
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.532	66
Årets ændring i udskudt skat	-9.551	0
Skat af årets resultat i alt	-5.019	66
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2023	1.390.000	0
Tilgang 2023	1.622.025	1.390.000
Kostpris pr. 31.12.2023	3.012.025	1.390.000
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	13.900	0
Afskrivninger i 2023	29.514	13.900
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023	43.414	13.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	2.968.611	1.376.100

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.635.527	1.174.108
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	230.000	157.364
Heraf kortfristet del	-44.000	-25.505
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.821.527	1.305.967

6 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.207, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.969.

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:

Bygninger: 2 % lineært - scrapværdi kr. 652.000.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.