REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

CZITE ApS
Saralyst Allé 53
8270 Højbjerg

CVR-nr: 37 99 88 93

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. maj 2023

_____
Dirigent, Morten Holst

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 30. maj 2023

Direktion

Morten Holst

Sune Wirth Engelund

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

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 2022 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 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.

Risskov, den 30. maj 2023

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

Jacob Wetke Kronborg
Registreret revisor
mne35793

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

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	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Aarhus C	
Revisor	REVISORHUSET godkendte revisorer a/s Ravnsøvej 52 8240 Risskov	

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

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.

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	**116.800**	**116.979**
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**116.800**	**116.979**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	620.000
DRIFTSRESULTAT	**216.800**	**736.979**
Andre finansielle omkostninger	-60.457	-70.510
RESULTAT FØR SKAT	**156.343**	**666.469**
Skat af årets resultat	-34.395	-147.312
ÅRETS RESULTAT	**121.948**	**519.157**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	121.948	519.157
DISPONERET I ALT	**121.948**	**519.157**

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

		2022	2021
1	Investeringsejendomme	3.820.000	3.720.000
	Materielle anlægsaktiver	**3.820.000**	**3.720.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**3.820.000**	**3.720.000**
	Andre tilgodehavender	0	1.693
	Tilgodehavender	**0**	**1.693**
	Likvide beholdninger	**78.422**	**131.975**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**78.422**	**133.668**
	AKTIVER	**3.898.422**	**3.853.668**

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

		2022	2021
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	808.345	686.397
	EGENKAPITAL	**868.345**	**746.397**
	Hensættelse til udskudt skat	239.767	205.372
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**239.767**	**205.372**
	Kreditinstitutter	2.215.000	2.217.882
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.215.000**	**2.217.882**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.375	16.750
	Anden gæld	16.307	39.108
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	545.628	628.159
	Kortfristede gældsforpligtelser	**575.310**	**684.017**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**2.790.310**	**2.901.899**
	PASSIVER	**3.898.422**	**3.853.668**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

		2022	2021
1	**Materielle anlægsaktiver**		
	Kostpris, primo		3.100.000
	Kostpris 31. december 2022		3.100.000
	Opskrivninger, primo		620.000
	Årets opskrivninger		100.000
	Opskrivninger 31. december 2022		720.000
	Materielle anlægsaktiver i alt		**3.820.000**

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 3,94%. 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 normallejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikker hed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et forrentningskrav på 3,94%.

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	3,44	3,94	4,44
Dagsværdi	4.380.000	3.820.000	3.390.000
Ændrings i dagsværdi	560.000	0	-430.000

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

		2022	2021
		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2	**Langfristede gældsforpligtelser**			
	Kreditinstitutter	2.215.000	2.215.000	2.215.000
		2.215.000	**2.215.000**	**2.215.000**

3	**Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**		
	Værdi ultimo indregnet i balancen		
	Investeringsejendomme	3.820.000	3.720.000
		3.820.000	**3.720.000**
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
	Investeringsejendomme	100.000	620.000
		100.000	**620.000**

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31. december 2022 kr. 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor kreditinstitutter udstedt ejerpantebrev på kr. 2.215.000 med sikkerhed i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. decemeber 2022 kr. 3.820.000.

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

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT
Årsregnskabet for CZITE ApS for 2022 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.

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, 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 investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

PENNEO

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

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

Sune Wirth Engelund
Direktionsmedlem
Serienummer: d80947d1-a86c-4189-843f-97e43b31d687
IP: 85.191.xxx.xxx
2023-06-05 10:49:17 UTC
MitID

Morten Holst
Direktionsmedlem
Serienummer: 2a39ad06-28ca-4777-beec-4f5ad016e8be
IP: 185.229.xxx.xxx
2023-06-05 19:14:30 UTC
MitID

Jacob Wetke Kronborg
Registreret revisor
Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286
IP: 212.130.xxx.xxx
2023-06-05 19:15:34 UTC
NEM ID

Morten Holst
Dirigent
Serienummer: 2a39ad06-28ca-4777-beec-4f5ad016e8be
IP: 185.229.xxx.xxx
2023-06-05 19:16:58 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: 50PXA-HZE0O-VUUFK-BC2E0-B62ZW-V0GH6

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**