

SiTi Ejendomme ApS

Tvæervejen 13A
5580 Nørre Aaby

Årsrapport for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

3. regnskabsår

CVR. nr. 43 33 21 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 3. juli 2025

Simon Steen Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2024 - 31.12.2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	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

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Danske Bank A/S
Kolding Åpark 8H
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024.

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 29. juni 2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 29. juni 2025

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg Hansen

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -52.430, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.360.559 og en egenkapital på kr. -34.921.

Selskabet har tabt hele 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 2025

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

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2024 - 31.12.2024

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	148.466	86.569
2 Afskrivninger	-49.753	-29.514
Driftsresultat	98.713	57.055
Andre finansielle indtægter	5.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-170.833	-70.945
Ordinært resultat før skat	-67.120	-13.890
3 Skat af årets resultat	14.690	5.019
ÅRETS RESULTAT	-52.430	-8.871
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-52.430	-8.871
DISPONERET I ALT	-52.430	-8.871

BALANCE PR. 31.12.2024

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Grunde og bygninger	4.247.183	2.968.611
Materielle anlægsaktiver i alt	4.247.183	2.968.611
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 4.247.183	 2.968.611
 Andre tilgodehavender	 32.119	 14.656
Udskudt skatteaktiv	24.241	9.551
Tilgodehavender i alt	56.360	24.207
 Likvide beholdninger	 57.016	 3.550
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 113.376	 27.757
 AKTIVER I ALT	 4.360.559	 2.996.368

BALANCE PR. 31.12.2024**PASSIVER**

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-74.921	-22.491
EGENKAPITAL I ALT	-34.921	17.509
Prioritetsgæld	2.052.457	2.096.346
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.114.527	725.181
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.166.984	2.821.527
Prioritetsgæld	45.000	44.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.426	11.000
Selskabsskat	0	4.532
Anden gæld	126.070	97.800
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	228.496	157.332
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.395.480	2.978.859
PASSIVER I ALT	4.360.559	2.996.368

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2024

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	40.000
Saldo ultimo	40.000
Overført resultat	
Saldo primo	-22.491
Årets resultat	-52.430
Saldo ultimo	-74.921
Egenkapital ultimo	-34.921

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt hele 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	49.753	29.514
Afskrivninger i alt	49.753	29.514
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	4.532
Årets ændring i udskudt skat	-14.690	-9.551
Skat af årets resultat i alt	-14.690	-5.019
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2024	3.012.025	1.390.000
Tilgang 2024	1.328.325	1.622.025
Kostpris pr. 31.12.2024	4.340.350	3.012.025
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2024	43.414	13.900
Afskrivninger i 2024	49.753	29.514
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2024	93.167	43.414
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	4.247.183	2.968.611

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.977.984	2.635.527
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	234.000	230.000
Heraf kortfristet del	-45.000	-44.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.166.984	2.821.527

6 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.163, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.247.

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 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 satser:

Bygninger: 2 % lineært - scrapværdi kr. 1.674.000.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 33.100 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.