



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

**CZAJA EJENDOMME APS**  
**SKÆRING HØJSAGERVEJ 35, 8250 EGÅ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. september 2016

---

Knud Erik Czaja

CVR-NR. 31 33 02 38

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Czaja Ejendomme ApS Skæring Højsagervej 35 8250 Egå
	CVR-nr.: 31 33 02 38 Stiftet: 13. februar 2008 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Direktion</b>	Knud Erik Czaja
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Czaja Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 17. august 2016

Direktion:

---

Knud Erik Czaja

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Czaja Ejendomme ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Czaja Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.414.263</b>	<b>4.667.939</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.075.037	-1.105.762
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.339.226</b>	<b>3.562.177</b>
Finansielle indtægter.....	1	14.406	16.355
Finansielle omkostninger.....		-2.262.060	-3.268.574
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>91.572</b>	<b>309.958</b>
Skat af årets resultat.....	2	-10.178	630.214
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>81.394</b>	<b>940.172</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		81.394	940.172
<b>I ALT</b> .....		<b>81.394</b>	<b>940.172</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		60.766.330	61.643.117
Materielle anlægsaktiver.....	3	60.766.330	61.643.117
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>60.766.330</b>	<b>61.643.117</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.437.519	3.656.219
Periodeafgrænsningsposter.....		856.542	786.969
Tilgodehavender.....		5.294.061	4.443.188
Likvider.....		19.941	1.228.277
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.314.002</b>	<b>5.671.465</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>66.080.332</b>	<b>67.314.582</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		12.469.354	11.507.803
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>12.594.354</b>	<b>11.632.803</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5	8.632.039	8.373.612
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.632.039</b>	<b>8.373.612</b>
Lån Nykredit.....		30.992.336	32.882.472
Rentesikring.....		9.623.673	10.752.079
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	40.616.009	43.634.551
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.803.083	1.719.601
Anden gæld.....		2.434.847	1.954.015
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.237.930	3.673.616
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>44.853.939</b>	<b>47.308.167</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>66.080.332</b>	<b>67.314.582</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra søsterselskab.....	14.406	16.355	
	<b>14.406</b>	<b>16.355</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	10.178	-630.214	
	<b>10.178</b>	<b>-630.214</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2015.....		70.942.838	
Tilgang.....		198.250	
<b>Kostpris 30. april 2016.....</b>		<b>71.141.088</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015.....		9.299.721	
Årets afskrivninger.....		1.075.037	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....</b>		<b>10.374.758</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....</b>		<b>60.766.330</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. april 2015.....	125.000	11.507.803	11.632.803
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		880.157	880.157
Forslag til årets resultatdisponering.....		81.394	81.394
<b>Egenkapital 30. april 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>12.469.354</b>	<b>12.594.354</b>

## NOTER

### Note

#### Hensættelse til udskudt skat

5

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Ejendommen Helsingforsgade 6 .....	60.766.330	19.994.634	40.771.696
Skattepligtig indkomst .....	0	2.663.559	-2.663.559
	<b>60.766.330</b>	<b>22.658.193</b>	<b>38.108.137</b>
Hensættelse til udskudt skat .....			<b>8.632.039</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Lån Nykredit .....	34.602.073	32.795.419	1.803.083	23.769.728
Rentesikring .....	10.752.079	9.623.673	0	0
	<b>45.354.152</b>	<b>42.419.092</b>	<b>1.803.083</b>	<b>23.769.728</b>

#### Eventualposter mv.

7

Ingen.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Knud Czaja Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for engagement med Nykredit A/S, Danske Bank A/S og CHB Holding Aarhus ApS er der stillet følgende sikkerheder i ejendommen. Sikkerhedsstillelsen til Nykredit A/S er følgende: Ejerpantebrev 39.000.000 kr. Endvidere er der stillet kaution overfor Defco A/S på max 10.000.000 kr. Sikkerhedsstillelsen over for Danske Bank A/S er følgende: Ejerpantebrev 10.000.000 kr. og skødesløsbrev 4.000.000 kr. Sikkerhedsstillelsen over for CHB Holding Aarhus ApS er følgende: Ejerpantebrev 15.000.000 kr. Den bogførte værdi af anlægsaktiver udgør 60.766.330 kr.

**NOTER****Note****Nærtstående parter**

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

9

**Bestemmende indflydelse**

Knud Czaja Holding ApS.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter søsterselskabet Defco A/S.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsæssige vilkår.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Czaja Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen måles til dagsværdi. 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-50 år	31.5 mio

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

## 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.