

**Caza Ejendomme ApS**  
**Askimvej 24, 2830 Virum**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 33 64 23 34**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

---

Kenneth Codam  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Caza Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 26. april 2016

### **Direktion**

Kenneth Bo Codam

Finn Allan Stubkjær Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Caza Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Caza Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Grindsted, den 26. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Caza Ejendomme ApS  
Askimvej 24  
2830 Virum

CVR-nr.: 33 64 23 34  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

**Direktion**

Kenneth Bo Codam, Askimvej 24, Virum  
Finn Allan Stubkjær Pedersen, Vasevej 19 B, Holte

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hedemarken 23  
7200 Grindsted

**Bankforbindelse**

Danske Bank, Holmens Kanal 2, 1090 København K

**Modervirksomhed**

Vaselunden Invest ApS  
Vasevej 19 B, Holte

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 414.818 kr. mod 1.041.918 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -36.194 kr. mod 554.362 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Caza Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.

Selskabet er fra 25. august 2015 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Caza Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>414.818</b>	<b>1.041.918</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-163.003	-163.003
<b>Driftsresultat</b>	<b>251.815</b>	<b>878.915</b>
Andre finansielle indtægter	0	9.019
Øvrige finansielle omkostninger	-96.319	-156.275
<b>Resultat før skat</b>	<b>155.496</b>	<b>731.659</b>
Skat af årets resultat	-191.690	-177.297
<b>Årets resultat</b>	<b>-36.194</b>	<b>554.362</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.520.999	0
Overføres til overført resultat	0	554.362
Disponeret fra overført resultat	-1.557.193	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-36.194</b>	<b>554.362</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.498.160	7.661.163
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.498.160</u>	<u>7.661.163</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.498.160</u></b>	<b><u>7.661.163</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver		0	114.915
Andre tilgodehavender		6.283	2.393
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>12.669</u>
Tilgodehavender i alt		<u>6.283</u>	<u>129.977</u>
Likvide beholdninger		<u>282.519</u>	<u>1.628.341</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>288.802</u></b>	<b><u>1.758.318</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.786.962</u></b>	<b><u>9.419.481</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
1	Anpartskapital	50.000	2.100.000
2	Overført resultat	<u>1.024.712</u>	<u>531.905</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.074.712</u></b>	<b><u>2.631.905</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitut	6.321.327	6.321.327
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>118.880</u>	<u>114.308</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.440.207</u>	<u>6.435.635</u>
	Selskabsskat	31.985	180.153
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	26.790	0
	Anden gæld	<u>213.268</u>	<u>171.788</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>272.043</u>	<u>351.941</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.712.250</u></b>	<b><u>6.787.576</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.786.962</u></b>	<b><u>9.419.481</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	2.100.000	2.100.000
Kontant kapitalnedsættelse	-2.050.000	0
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.100.000</u></b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	531.905	-22.457
Årets overførte resultat	-1.557.193	554.362
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.520.999	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.520.999	0
Overført fra anpartskapital, kapitalnedsættelse	2.050.000	0
	<b><u>1.024.712</u></b>	<b><u>531.905</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	6.321.327	6.321.327
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til realkreditinstitut i alt</b>	<b><u>6.321.327</u></b>	<b><u>6.321.327</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.321.327	6.321.327

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.321.327 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.498.160 kr.

Selskabet har lyst hæftelse i ejendommene på i alt 35.000 kr. til fordel for Ejerforeningen.