

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

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2018.

---

Kenneth Codam  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. marts 2018

### **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 2017 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 15. marts 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 21329

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Caza Ejendomme ApS<br>Askimvej 24<br>2830 Virum   |
|                        | CVR-nr.: 33 64 23 34  |
|                        | Stiftet: 3. maj 2011  |
|                        | Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår                                   |
| <b>Direktion</b>       | Kenneth Bo Codam, Askimvej 24, Virum<br>Finn Allan Stubkjær Pedersen, Vasevej 19 B, Holte |
| <b>Revisor</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hedemarken 23<br>7200 Grindsted  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank, Holmens Kanal 2, 1090 København K  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Vaselunden Invest ApS<br>Vasevej 19 B, Holte  |

## 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, 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 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 huslejeindtægter, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i det år indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger består af omkostninger til drift af ejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indeholder renter. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0 %       |

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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>2017</u>      | <u>2016</u>    |
|---|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>1.793.702</b> | <b>461.036</b> |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -152.970         | -163.005       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    | <b>1.640.732</b> | <b>298.031</b> |
| Andre finansielle indtægter               | 3.318            | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger           | -74.203          | -89.119        |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>1.569.847</b> | <b>208.912</b> |
| Skat af årets resultat                    | -315.062         | -82.214        |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>1.254.785</b> | <b>126.698</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                  |                |
| Udbytte for regnskabsåret                 | 1.800.000        | 0              |
| Overføres til overført resultat           | 0                | 126.698        |
| Disponeret fra overført resultat          | -545.215         | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>1.254.785</b> | <b>126.698</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                     |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
|                          | Grunde og bygninger                          | 5.386.199               | 7.335.155               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>5.386.199</u>        | <u>7.335.155</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>5.386.199</u></b> | <b><u>7.335.155</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 297                     | 0                       |
| 2                        | Andre tilgodehavender                        | <u>3.352.031</u>        | <u>39.120</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>3.352.328</u>        | <u>39.120</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>629.556</u>          | <u>532.555</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>3.981.884</u></b> | <b><u>571.675</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>9.368.083</u></b> | <b><u>7.906.830</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |   | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |   |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |   |                         |                         |
|                           | Virksomhedskapital                                | 50.000                  | 50.000                  |
|                           | Overført resultat                                 | 606.195                 | 1.151.410               |
|                           | Foreslået udbytte for regnskabsåret               | 1.800.000               | 0                       |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>2.456.195</u></b> | <b><u>1.201.410</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |   |                         |                         |
| 3                         | Gæld til realkreditinstitutter                    | 4.691.327               | 6.321.327               |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>4.691.327</u>        | <u>6.321.327</u>        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld               | 1.630.000               | 0                       |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 0                       | 26.790                  |
|                           | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 303.062                 | 82.214                  |
|                           | Anden gæld  | 287.499                 | 275.089                 |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>2.220.561</u>        | <u>384.093</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>6.911.888</u></b> | <b><u>6.705.420</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>9.368.083</u></b> | <b><u>7.906.830</u></b> |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**5 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

### 2. Andre tilgodehavender

Af tilgodehavende, gældsbev. forfalder kr. 39.000 til betaling mere end et år efter regnskabsåret udløb.

|  | <u>31/12 2017</u>       | <u>31/12 2016</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-1.630.000</u>       | <u>0</u>                |
|  | <b><u>4.691.327</u></b> | <b><u>6.321.327</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>3.848.000</u>        | <u>5.785.000</u>        |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.321 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.386 t.kr.

Der er lyst hæftelse i ejendommene på i alt 35 t.kr. til fordel for Ejerforeningen.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vaselunden Invest ApS, CVR-nr. 37 04 12 46 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.