

Caza Ejendomme ApS
Askimvej 24, 2830 Virum

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 33 64 23 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2017.

Kenneth Codam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 24. februar 2017

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 2016 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 24. februar 2017

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
Stiftet: 3. maj 2011
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. 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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Caza Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger består af omkostninger til drift af ejendommene.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og 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:

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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.

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	461.036	414.818
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-163.005	-163.003
Resultat før finansielle poster	298.031	251.815
Øvrige finansielle omkostninger	-89.119	-96.319
Resultat før skat	208.912	155.496
Skat af årets resultat	-82.214	-191.690
Årets resultat	126.698	-36.194
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.520.999
Overføres til overført resultat	126.698	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.557.193
Disponeret i alt	126.698	-36.194

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.335.155	7.498.160
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.335.155</u>	<u>7.498.160</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.335.155</u>	<u>7.498.160</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	39.120	6.283
Tilgodehavender i alt	<u>39.120</u>	<u>6.283</u>
Likvide beholdninger	532.555	282.519
Omsætningsaktiver i alt	<u>571.675</u>	<u>288.802</u>
Aktiver i alt	<u>7.906.830</u>	<u>7.786.962</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overført resultat	1.151.410	1.024.712
	Egenkapital i alt	<u>1.201.410</u>	<u>1.074.712</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.321.327	6.321.327
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	118.880
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.321.327</u>	<u>6.440.207</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.790	0
	Selskabsskat	0	31.985
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	82.214	26.790
	Anden gæld	<u>275.089</u>	<u>213.268</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>384.093</u>	<u>272.043</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.705.420</u>	<u>6.712.250</u>
	Passiver i alt	<u>7.906.830</u>	<u>7.786.962</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	2.100.000
Kontant kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>-2.050.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.024.712	531.905
Årets overførte resultat	126.698	-1.557.193
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.520.999
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.520.999
Overført fra anpartskapital, kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>2.050.000</u>
	<u>1.151.410</u>	<u>1.024.712</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>6.321.327</u>	<u>6.321.327</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.785.000</u>	<u>6.321.327</u>

5. 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 2016 udgør 7.335 t.kr.

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

Noter

6. 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.