



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

MKM CZAJA EJENDOMME APS
GUNNAR CLAUSENS VEJ 13A, 8260 VIBY J
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2023

Mikkel Czaja

CVR-NR. 39 31 77 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MKM Czaja Ejendomme ApS Gunnar Clausens Vej 13A 8260 Viby J
	CVR-nr.: 39 31 77 45 Stiftet: 7. februar 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Mikkel Czaja Morten Czaja Knud Erik Czaja
Direktion	Morten Czaja Mikkel Czaja
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen federspiel Silkeborgvej 2 8000 Aarhus

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for MKM Czaja Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. oktober 2023

Direktion:

Morten Czaja

Mikkel Czaja

Bestyrelse:

Mikkel Czaja

Morten Czaja

Knud Erik Czaja

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i MKM Czaja Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MKM Czaja Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er fra det øverste moderselskab modtaget tilsagn om ikke at ville hæve sit mellemværende før der er likvidtet hertil, og regnskabet aflægges om going concern.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på -1.147 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på -573 tkr. Ledelsen anser årets resultat for værende utilfredsstillende.

Resultatet skyldes større udgifter til reparation og vedligehold/istandsættelse, og fortsat større lønudgifter. Ledelsen forventer at resultatet bliver positivt det kommende år.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.733.653	5.084.400
Personaleomkostninger.....	1	-3.457.663	-3.201.782
Af- og nedskrivninger.....		-452.184	-331.763
DRIFTSRESULTAT		-176.194	1.550.855
Andre finansielle indtægter.....	2	54.935	37.743
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.230.505	-1.039.212
RESULTAT FØR SKAT		-1.351.764	549.386
Skat af årets resultat.....	4	204.512	-188.314
ÅRETS RESULTAT		-1.147.252	361.072
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.147.252	361.072
I ALT		-1.147.252	361.072

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		48.372.384	46.686.187
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		52.200	55.100
Materielle anlægsaktiver.....	5	48.424.584	46.741.287
ANLÆGSAKTIVER.....		48.424.584	46.741.287
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		547.699	894.361
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	150.476
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		3.445	0
Andre tilgodehavender.....		170.525	272.957
Periodeafgrænsningsposter.....		193.246	221.783
Tilgodehavender.....		914.915	1.539.577
Likvide beholdninger.....		73.619	835.316
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		988.534	2.374.893
AKTIVER.....		49.413.118	49.116.180
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-622.996	524.256
EGENKAPITAL.....		-572.996	574.256
Hensættelse til udskudt skat.....		235.574	440.086
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		235.574	440.086
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.809.004	12.162.476
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.400.000	8.800.000
Anden gæld.....		582.200	593.950
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	21.791.204	21.556.426
Prioritetsgæld.....		836.928	890.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		674.834	1.124.132
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		25.181.032	23.887.399
Anden gæld.....		745.862	130.792
Periodeafgrænsningsposter.....		520.680	512.889
Kortfristede gældsforpligtelser.....		27.959.336	26.545.412
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		49.750.540	48.101.838
PASSIVER.....		49.413.118	49.116.180
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	50.000	524.256	574.256
Forslag til resultatdisponering.....		-1.147.252	-1.147.252
Egenkapital 30. april 2023.....	50.000	-622.996	-572.996

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	4	
Løn og gager.....	2.960.347	2.724.119	
Pensioner.....	469.617	445.402	
Andre omkostninger til social sikring.....	16.732	17.299	
Andre personaleomkostninger.....	10.967	14.962	
	3.457.663	3.201.782	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	8.893	4.581	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	46.042	33.162	
	54.935	37.743	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	778.401	769.069	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	452.104	270.143	
	1.230.505	1.039.212	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-204.512	188.314	
	-204.512	188.314	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. maj 2022.....	47.652.985	58.000	
Tilgang.....	2.135.481	0	
Kostpris 30. april 2023.....	49.788.466	58.000	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022.....	966.798	2.900	
Årets afskrivninger.....	449.284	2.900	
Af- og nedskrivninger 30. april 2023.....	1.416.082	5.800	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....	48.372.384	52.200	

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.645.932	836.928	8.300.757	13.052.676	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.800.000	400.000	6.800.000	9.200.000	
Anden gæld.....	582.200	0	0	593.950	
	23.028.132	1.236.928	15.100.757	22.846.626	

Gæld til tilknyttede virksomheder er etableret som ansvarlig lånekaptal, og står som følge heraf tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 56 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 222 tkr.

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KNUD CZAJA HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Mozami A/S' pengeinstitut. Kautionen omfatter 5.245 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2023 på 13.822 tkr., er der givet pant for nominelt 10.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 48.372 tkr.

Selskabets pengeinstitut har overfor realkreditinstitut udstedt garanti på 522 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MKM Czaja Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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.....	20-30 år	11.800 tkr
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.