



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 2019 - 30. APRIL 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. november 2020

Knud Erik Czaja

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MKM Czaja Ejendomme ApS Gunnar Clausens Vej 13A 8260 Viby J
	CVR-nr.: 39 31 77 45 Stiftet: 7. februar 2018 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. maj 2019 - 30. april 2020
Bestyrelse	Mikkel Czaja Morten Czaja Knud Erik Czaja
Direktion	Morten Czaja Mikkel Czaja
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Åboulevarden 69 8000 Aarhus C Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. november 2020

Direktion:

Morten Czaja

Mikkel Czaja

Bestyrelse:

Mikkel Czaja

Morten Czaja

Knud Erik Czaja

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i MKM Czaja Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MKM Czaja Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 9. november 2020

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.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Det forventes at kapitalen reetableres med egen indtjening indenfor de kommende 2 år

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat udgør 771 tkr. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Der er indgået et forlig med tidligere potentielle lejer omkring betaling af projekteringsomkostninger. Forliget er indregnet i regnskabet pr. 30.4.2020 og bliver afregnet i 2020/21.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.585.373	-658.361
Personaleomkostninger.....	1	-457.073	0
Af- og nedskrivninger.....		-196.421	-50.280
DRIFTSRESULTAT		1.931.879	-708.641
Andre finansielle indtægter.....		2.328	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-822.971	-933.547
RESULTAT FØR SKAT		1.111.236	-1.642.188
Skat af årets resultat.....	3	-340.590	361.281
ÅRETS RESULTAT		770.646	-1.280.907
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		770.646	-1.280.907
I ALT		770.646	-1.280.907

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		40.479.050	35.431.167
Materielle anlægsaktiver.....	4	40.479.050	35.431.167
ANLÆGSAKTIVER.....		40.479.050	35.431.167
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		163.981	0
Udskudte skatteaktiver.....		20.691	361.281
Andre tilgodehavender.....		5.416	0
Periodeafgrænsningsposter.....		136.886	168.321
Tilgodehavender.....		326.974	529.602
Likvide beholdninger.....		948.409	74.879
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.275.383	604.481
AKTIVER.....		41.754.433	36.035.648
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-510.261	-1.280.907
EGENKAPITAL.....	5	-460.261	-1.230.907
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.209.170	6.660.391
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.600.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	15.809.170	6.660.391
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	850.000	442.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		587.375	2.061
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		19.682.746	28.564.322
Anden gæld.....		4.665.727	1.557.589
Periodeafgrænsningsposter.....		619.676	39.624
Kortfristede gældsforpligtelser.....		26.405.524	30.606.164
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		42.214.694	37.266.555
PASSIVER.....		41.754.433	36.035.648
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018/19: 2)			
Løn og gager.....	392.163	0	
Pensioner.....	64.910	0	
	457.073	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	718.423	809.466	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	104.548	124.081	
	822.971	933.547	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	340.590	-361.281	
	340.590	-361.281	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2019.....		35.481.447	
Tilgang.....		5.244.304	
Kostpris 30. april 2020.....		40.725.751	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019.....		50.280	
Årets afskrivninger.....		196.421	
Af- og nedskrivninger 30. april 2020.....		246.701	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....		40.479.050	

NOTER

						Note
Egenkapital						5
		Selskabs-	Overført			
		kapital	resultat	I alt		
Egenkapital 1. maj 2019.....		50.000	-1.280.907	-1.230.907		
Forslag til resultatdisponering.....			770.646	770.646		
Egenkapital 30. april 2020.....		50.000	-510.261	-460.261		
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	30/4 2020	Afdrag	Restgæld	30/4 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	6.659.170	450.000	4.360.995	7.102.959	442.568	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.000.000	400.000	8.000.000	0	0	
	16.659.170	850.000	12.360.995	7.102.959	442.568	
<p>Gæld til tilknyttede virksomheder er etableret som ansvarlig lånekapital, og står som følge heraf tilbage for selskabets øvrige kreditorer.</p>						
Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
<p>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.</p>						
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KNUD CZAJA HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
<p>Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Mozami A/S' pengeinstitut. Kautionen omfatter en stillet bankgaranti på 250.000 EUR.</p>						
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.659 tkr., er der givet pant for nominelt 8.617 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 40.479 tkr.</p>						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MKM Czaja Ejendomme ApS for 2019/20 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, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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	8.000 tkr

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 nettosalgspris 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.

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 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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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