



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 2020 - 30. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. september 2021

Knud Erik Czaja

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	
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 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021
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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. september 2021

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 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 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 27. september 2021

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.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 673 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 224 tkr. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		4.436.972	2.585.373
Personaleomkostninger.....	1	-2.206.466	-457.073
Af- og nedskrivninger.....		-391.234	-196.421
DRIFTSRESULTAT		1.839.272	1.931.879
Andre finansielle indtægter.....	2	28.776	2.328
Andre finansielle omkostninger.....	3	-922.139	-822.971
RESULTAT FØR SKAT.....		945.909	1.111.236
Skat af årets resultat.....	4	-272.463	-340.590
ÅRETS RESULTAT		673.446	770.646
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		673.446	770.646
I ALT.....		673.446	770.646

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		40.658.374	40.479.050
Materielle anlægsaktiver.....	5	40.658.374	40.479.050
ANLÆGSAKTIVER.....		40.658.374	40.479.050
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		916.931	163.981
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		122.930	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	20.691
Andre tilgodehavender.....		63.545	5.416
Periodeafgrænsningsposter.....		140.771	136.886
Tilgodehavender.....		1.244.177	326.974
Likvide beholdninger.....		3.141.099	948.409
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.385.276	1.275.383
AKTIVER.....		45.043.650	41.754.433
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		163.185	-510.261
EGENKAPITAL.....		213.185	-460.261
Hensættelse til udskudt skat.....		251.772	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		251.772	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.112.361	6.209.170
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.200.000	9.600.000
Anden gæld.....		545.750	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	18.858.111	15.809.170
Prioritetsgæld.....		470.000	450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		540.320	587.375
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		23.549.443	20.082.746
Anden gæld.....		699.350	4.665.727
Periodeafgrænsningsposter.....		461.469	619.676
Kortfristede gældsforpligtelser.....		25.720.582	26.405.524
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		44.578.693	42.214.694
PASSIVER.....		45.043.650	41.754.433
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2020.....	50.000	-510.261	-460.261
Forslag til resultatdisponering.....		673.446	673.446
Egenkapital 30. april 2021.....	50.000	163.185	213.185

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	1.835.906	392.163	
Pensioner.....	317.783	64.910	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.543	0	
Andre personaleomkostninger.....	42.234	0	
	2.206.466	457.073	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	670	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	28.106	2.328	
	28.776	2.328	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	755.838	718.423	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	166.301	104.548	
	922.139	822.971	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	272.463	340.590	
	272.463	340.590	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2020.....		40.725.751	
Tilgang.....		1.883.183	
Afgang.....		-1.312.625	
Kostpris 30. april 2021.....		41.296.309	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020.....		246.701	
Årets afskrivninger.....		391.234	
Af- og nedskrivninger 30. april 2021.....		637.935	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....		40.658.374	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.582.361	470.000	4.360.995	6.659.170	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.600.000	400.000	7.600.000	10.000.000	
Anden gæld.....	545.750	0	0	0	
	19.728.111	870.000	11.960.995	16.659.170	

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

Eventualposter mv.

7

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 8 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 43 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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Mozami A/S' pengeinstitut. Kautionen omfatter en stillet bankgaranti på 5.616 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.648 tkr., er der givet pant for nominelt 10.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 40.658 tkr.

Selskabets pengeinstitut har overfor realkreditinstitut udstedt garanti på 579 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MKM Czaja Ejendomme ApS for 2020/21 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.