



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 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022	
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 2021 - 30. april 2022
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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 12. oktober 2022

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 2021/22 udviser et overskud på 361 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på 574 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.084.400	4.436.972
Personaleomkostninger.....	1	-3.201.782	-2.206.466
Af- og nedskrivninger.....		-331.763	-391.234
DRIFTSRESULTAT		1.550.855	1.839.272
Andre finansielle indtægter.....	2	37.743	28.776
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.039.212	-922.139
RESULTAT FØR SKAT		549.386	945.909
Skat af årets resultat.....	4	-188.314	-272.463
ÅRETS RESULTAT		361.072	673.446
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		361.072	673.446
I ALT		361.072	673.446

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		46.686.187	40.658.374
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		55.100	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	46.741.287	40.658.374
ANLÆGSAKTIVER.....		46.741.287	40.658.374
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		894.361	916.931
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		150.476	122.930
Andre tilgodehavender.....		272.957	63.545
Periodeafgrænsningsposter.....		221.783	140.771
Tilgodehavender.....		1.539.577	1.244.177
Likvide beholdninger.....		835.316	3.141.099
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.374.893	4.385.276
AKTIVER.....		49.116.180	45.043.650
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		524.256	163.185
EGENKAPITAL.....		574.256	213.185
Hensættelse til udskudt skat.....		440.086	251.772
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		440.086	251.772
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.162.476	9.112.361
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.800.000	9.200.000
Anden gæld.....		593.950	545.750
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	21.556.426	18.858.111
Prioritetsgæld.....		890.200	470.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.124.132	540.320
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		23.887.399	23.549.443
Anden gæld.....		130.792	699.350
Periodeafgrænsningsposter.....		512.889	461.469
Kortfristede gældsforpligtelser.....		26.545.412	25.720.582
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		48.101.838	44.578.693
PASSIVER.....		49.116.180	45.043.650
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	50.000	163.184	213.184
Forslag til resultatdisponering.....		361.072	361.072
Egenkapital 30. april 2022.....	50.000	524.256	574.256

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	3	
Løn og gager.....	2.724.119	1.835.906	
Pensioner.....	445.402	317.783	
Andre omkostninger til social sikring.....	17.299	10.543	
Andre personaleomkostninger.....	14.962	42.234	
	3.201.782	2.206.466	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.581	670	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	33.162	28.106	
	37.743	28.776	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	769.069	755.838	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	270.143	166.301	
	1.039.212	922.139	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	188.314	272.463	
	188.314	272.463	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. maj 2021.....	41.296.309	0	
Tilgang.....	6.356.676	58.000	
Kostpris 30. april 2022.....	47.652.985	58.000	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021.....	637.935	0	
Årets afskrivninger.....	328.863	2.900	
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....	966.798	2.900	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	46.686.187	55.100	

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.052.676	890.200	9.396.750	9.582.361	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.200.000	400.000	7.200.000	9.600.000	
Anden gæld.....	593.950	0	0	545.750	
	22.846.626	1.290.200	16.596.750	19.728.111	

Gæld til tilknyttede virksomheder er etableret som ansvarlig lånekapital, 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 6.672 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2022 på 13.209 tkr., er der givet pant for nominelt 14.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 46.686r.

Selskabets pengeinstitut har overfor realkreditinstitut udstedt garanti på 551 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MKM Czaja Ejendomme ApS for 2021/22 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, 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

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	11.300 tkr
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	

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 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.