

# MAJEKA ApS

Fuglehegnet 8, 7500 Holstebro

CVR-nr. 13 85 28 98

## Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2016.

---

Jens Malmberg  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for MAJEKA 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. august 2016

### **Direktion**

Karen Marie Malmberg

Jens Malmberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i MAJEKA ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MAJEKA ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 revisorerets 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.

Holstebro, den 18. august 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	MAJEKA ApS Fuglehegnet 8 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 13 85 28 98
	Stiftet: 4. januar 1990
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 26. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Karen Marie Malmberg Jens Malmberg
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MAJEKA ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendom**

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendom”.

Investeringsejendom har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendom”.

### **Tilgodehavender**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. For unoterede værdipapirer, hvor der ikke eksisterer en børskurs, skønnes dagsværdien til indre værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendom".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-54.761</b>	<b>-67.738</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	-3.613	-1.708
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-87.000</u>	<u>-95.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-145.374</b>	<b>-164.446</b>
Finansielle indtægter	53.286	142.488
Finansielle omkostninger	<u>-148.128</u>	<u>-19.181</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-240.216</b>	<b>-41.139</b>
Skat af årets resultat	<u>-4.439</u>	<u>8.276</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-244.655</u></b>	<b><u>-32.863</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	87.440	92.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-332.095</u>	<u>-124.863</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-244.655</u></b>	<b><u>-32.863</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	84.000	171.000
3	Investeringsejendom	<u>1.271.957</u>	<u>1.268.058</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.355.957</u>	<u>1.439.058</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.355.957</u></b>	<b><u>1.439.058</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	3.713
	Tilgodehavende selskabsskat	20.551	12.398
	Andre tilgodehavender	<u>77</u>	<u>30</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.628</u>	<u>16.141</u>
	Andre værdipapirer	<u>1.581.965</u>	<u>1.823.265</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.581.965</u>	<u>1.823.265</u>
	Likvide beholdninger	<u>73.273</u>	<u>85.771</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.675.866</u></b>	<b><u>1.925.177</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.031.823</u></b>	<b><u>3.364.235</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	1.955.121	2.287.216
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	87.440	92.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.167.561</u></b>	<b><u>2.504.216</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitut	820.722	817.109
7 Deposita	21.000	21.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>841.722</u>	<u>838.109</u>
Anden gæld	22.540	21.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.540</u>	<u>21.910</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>864.262</u></b>	<b><u>860.019</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.031.823</u></b>	<b><u>3.364.235</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

**1. Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at forestå administration af egen formue.

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	475.000	475.000
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>475.000</u></b>	<b><u>475.000</u></b>
Afskrivninger 1. juli	-304.000	-209.000
Årets afskrivninger	<u>-87.000</u>	<u>-95.000</u>
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-391.000</u></b>	<b><u>-304.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>84.000</u></b>	<b><u>171.000</u></b>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. juli	1.268.058	1.268.058
Tilgang i årets løb	<u>3.899</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>1.271.957</u></b>	<b><u>1.268.058</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.271.957</u></b>	<b><u>1.268.058</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne vurderinger af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
Reduktion af afkastsats	4,5	1.349.000	1.271.957	77.043
Forøgelse af afkastsats	5	1.216.000	1.271.957	-55.957

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	2.287.216	2.412.079
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-332.095</u>	<u>-124.863</u>
	<b><u>1.955.121</u></b>	<b><u>2.287.216</u></b>

<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli	92.000	98.000
Udloddet udbytte	-92.000	-98.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>87.440</u>	<u>92.000</u>
	<b><u>87.440</u></b>	<b><u>92.000</u></b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitut	0	728.540	820.722	817.109
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>728.540</u></b>	<b><u>841.722</u></b>	<b><u>838.109</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 821 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.272 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 57 t.kr. vedrørende underskud til fremførsel, der ikke er indregnet i balancen.