

MAJEKA ApS

Fuglehegnet 8, 7500 Holstebro

CVR-nr. 13 85 28 98

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. september 2017.

Jens Malmberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 4. september 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 4. september 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	MAJEKA ApS Fuglehegnet 8 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 13 85 28 98
	Stiftet: 4. januar 1990
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 27. regnskabsår
Direktion	Karen Marie Malmberg Jens Malmberg
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at forestå administration af egen formue.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -44 t.kr. mod -55 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 39 t.kr. mod -245 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.979 t.kr. mod 3.032 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 53 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.119 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 71,1 % af de samlede aktiver på 2.979 t.kr., hvilket er et fald på 0,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da virksomheder tillades at anvende den seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændring fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Årets indvirkning af ovenstående ændring udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1 t.kr. Balance-summen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 1 t.kr.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre 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 investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. For noterede 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-43.868	-54.761
1 Værdiregulering af investeringsejendom	0	-3.613
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-63.000</u>	<u>-87.000</u>
Resultat før finansielle poster	-106.868	-145.374
Finansielle indtægter	164.022	53.286
Finansielle omkostninger	<u>-17.919</u>	<u>-148.128</u>
Resultat før skat	39.235	-240.216
Skat af årets resultat	<u>-528</u>	<u>-4.439</u>
Årets resultat	<u>38.707</u>	<u>-244.655</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	84.000	87.440
Disponeret fra overført resultat	<u>-45.293</u>	<u>-332.095</u>
Disponeret i alt	<u>38.707</u>	<u>-244.655</u>

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.000	84.000
4 Investeringsejendomme	<u>1.271.957</u>	<u>1.271.957</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.292.957</u>	<u>1.355.957</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.292.957</u>	<u>1.355.957</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	16.526	20.551
Andre tilgodehavender	<u>54</u>	<u>77</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.580</u>	<u>20.628</u>
Værdipapirer	<u>1.547.067</u>	<u>1.581.965</u>
Værdipapirer i alt	<u>1.547.067</u>	<u>1.581.965</u>
Likvide beholdninger	<u>122.722</u>	<u>73.273</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.686.369</u>	<u>1.675.866</u>
Aktiver i alt	<u>2.979.326</u>	<u>3.031.823</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.909.828	1.955.121
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	84.000	87.440
	Egenkapital i alt	<u>2.118.828</u>	<u>2.167.561</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	818.000	820.722
	Deposita	21.000	21.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>839.000</u>	<u>841.722</u>
	Anden gæld	21.498	22.540
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.498</u>	<u>22.540</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>860.498</u>	<u>864.262</u>
	Passiver i alt	<u>2.979.326</u>	<u>3.031.823</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af gæld til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-3.613</u>
	0	-3.613
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Afskrivninger 1. juli	-391.000	-304.000
Årets afskrivninger	<u>-63.000</u>	<u>-87.000</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-454.000</u>	<u>-391.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>21.000</u>	<u>84.000</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	1.271.957	1.268.058
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.899</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.271.957</u>	<u>1.271.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.271.957</u>	<u>1.271.957</u>

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 og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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	1.338.600	1.271.957	66.643
Forøgelse af afkastsats	5	1.206.840	1.271.957	-65.117
			<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
			<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	1.955.121	2.287.216
Årets overførte resultat	<u>-45.293</u>	<u>-332.095</u>
	<u>1.909.828</u>	<u>1.955.121</u>

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. juli	87.440	92.000
Udloddet udbytte	-87.440	-92.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>84.000</u>	<u>87.440</u>
	<u>84.000</u>	<u>87.440</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	0	684.095	818.000	820.722
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
	<u>0</u>	<u>684.095</u>	<u>839.000</u>	<u>841.722</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.272 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 49 t.kr. vedrørende underskud til fremførsel, der ikke er indregnet i balancen.