

---

# ***Melaf Invest ApS***

Abedvej 32, 4920 Søllested

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2019

Lars Fausing  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Melaf Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 28. november 2019

### **Direktion**

Lars Fausing

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Melaf Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Melaf Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske 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.

Ringsted, den 28. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Melaf Invest ApS  
Abedvej 32  
4920 Søllested

CVR-nr.: 29 77 06 89  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lolland

**Direktion**

Lars Fausing

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Nykredit

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.262.483</b>	<b>983.943</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-324.359	-217.501
Andre driftsomkostninger		-360.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>578.124</b>	<b>766.442</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-415.828	-526.601
	3	354.211	443.937
Finansielle omkostninger		-456.848	-321.518
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.659</b>	<b>362.260</b>
Skat af årets resultat	4	-124.396	-245.482
<b>Årets resultat</b>		<b>-64.737</b>	<b>116.778</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	842.373	0
Overført resultat	-907.110	116.778
	<b>-64.737</b>	<b>116.778</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		22.106.434	8.493.045
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>22.106.434</b>	<b>8.493.045</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	967.373	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	488.095	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.455.468</b>	<b>500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.561.902</b>	<b>8.993.045</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.773.537	5.838.640
Andre tilgodehavender	9	1.865.864	673.784
Udskudt skatteaktiv	11	179.000	188.886
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.818.401</b>	<b>6.701.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.649</b>	<b>86.887</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.907.050</b>	<b>6.788.197</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.468.952</b>	<b>15.781.242</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		842.373	0
Overført resultat		3.651.586	4.558.696
<b>Egenkapital</b>	10	<b>4.668.959</b>	<b>4.733.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.541.559	4.797.379
<b>Langfristet gæld</b>	12	<b>12.541.559</b>	<b>4.797.379</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	942.870	242.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.023	29.254
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.900.705	5.364.207
Selskabsskat		145.149	227.678
Anden gæld		950.250	327.022
Periodeafgrænsningsposter		211.437	59.986
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>13.258.434</b>	<b>6.250.167</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.799.993</b>	<b>11.047.546</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.468.952</b>	<b>15.781.242</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	324.359	217.501
	<u><b>324.359</b></u>	<u><b>217.501</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	328.555	439.941
Andre finansielle indtægter	2.714	3.996
Kursreguleringer	22.942	0
	<u><b>354.211</b></u>	<u><b>443.937</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	114.496	254.378
Årets udskudte skat	9.886	-8.896
Regulering af skat vedrørende tidligere år	14	0
	<u><b>124.396</b></u>	<u><b>245.482</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	12.084.245
Tilgang i årets løb	15.146.959
Afgang i årets løb	<u>-1.209.211</u>
Kostpris 30. juni	<u>26.021.993</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	3.591.200
Årets afskrivninger	<u>324.359</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>3.915.559</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>22.106.434</u></b>

## 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	-5.741.799	-5.215.198
Årets opskrivninger, netto	-415.828	-526.601
Tilskud koncern	<u>7.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>842.373</u>	<u>-5.741.799</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.616.799</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>967.373</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sax Ejendom ApS	4920 Søllested Abedvej 32,	TDKK 125	100%	967.373	-415.828

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	500.000	0
Tilgang i årets løb	0	500.000
Afgang i årets løb	-500.000	0
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Eurotrading DK ApS	Lolland	210000	0%	0	0

Der er endnu ikke aflagt årsregnskab for 2017/18 for Eurotrading DK ApS.

## 8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	500.000
Afgang i årets løb	-11.905
Kostpris 30. juni	<u>488.095</u>
Opskrivninger 1. juli	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. juli	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>488.095</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb. 2019, DKK 1.453.563 (2018, DKK 573.353)

## 10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	0	3.642.863	3.817.863
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	915.833	915.833
Korrigeret egenkapital 1. juli	175.000	0	4.558.696	4.733.696
Årets resultat	0	842.373	-907.110	-64.737
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>175.000</b>	<b>842.373</b>	<b>3.651.586</b>	<b>4.668.959</b>

Selskabskapitalen består af 175 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 11 Udskudt skatteaktiv

	2019	2018
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-177.000	-187.346
Låneomkostninger	-2.000	-1.540
Overført til udskudt skatteaktiv	179.000	188.886
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	179.000	188.886
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>179.000</b>	<b>188.886</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.632.128	3.824.013
Mellem 1 og 5 år	7.909.431	973.366
Langfristet del	12.541.559	4.797.379
Inden for 1 år	942.870	242.020
	<b>13.484.429</b>	<b>5.039.399</b>

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Overfor realkreditinstitutter og for selskabets og datterselskabets samlede engagement med Jyske bank, er stillet sikkerhed i grunde og bygninger med pantebreve TDKK 13.125.

Den regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør	22.106.434	8.493.045
--	------------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejerenes Investeringsfond:

Grundejernes Investeringsfond	1.453.563	573.353
-------------------------------	-----------	---------

### Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse, Grundejernes Investeringsfond §18	740.550	369.180
---	---------	---------

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat udgør DKK 0.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Vedligeholdelsesforpligtelser efter boligreguleringsloven er tidligere udgiftsført og indregnet i balancen under hensatte forpligtelser. Disse udgifter indregnes fremover i takt med, at udgifternes afholdes.

Ændringen har forøget årets resultat i 2017/18 med DKK 44.700 og egenkapitalen med 30. juni 2018 med DKK 915.833.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen eksklusivt moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendomme samt øvrige administrationsomkostninger.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambe-

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens under-



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

balance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele der ikke er handlet på et aktivt marked.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.