

---

# *Melaf Invest ApS*

Abedvej 32, 4920 Søllested

## Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/12 2018

Lars Fausing  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 14. december 2018

## 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 2017 - 30. juni 2018 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 FSR – danske revisors 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.

Slagelse, den 14. december 2018

**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: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lolland

## Direktion

Lars Fausing

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Pengeinstitut

Jyske Bank  
Axeltorv 2  
4900 Nakskov

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 72.078, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.817.863.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>912.543</b>	<b>1.195.696</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-217.501	-217.501
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>695.042</b>	<b>978.195</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-526.601	-481.273
Finansielle indtægter	2	443.937	427.269
Finansielle omkostninger		-321.518	-331.331
<b>Resultat før skat</b>		<b>290.860</b>	<b>592.860</b>
Skat af årets resultat	3	-218.782	-275.257
<b>Årets resultat</b>		<b>72.078</b>	<b>317.603</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		72.078	317.603
		<b>72.078</b>	<b>317.603</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		8.493.045	8.710.546
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.493.045</b>	<b>8.710.546</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	500.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>500.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.993.045</b>	<b>8.710.546</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.838.640	5.964.452
Andre tilgodehavender		673.784	1.172.404
Udskudt skatteaktiv	7	188.886	179.990
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.701.310</b>	<b>7.316.846</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>86.887</b>	<b>272.246</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.788.197</b>	<b>7.589.092</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.781.242</b>	<b>16.299.638</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Overkurs ved emission		0	7.975.000
Overført resultat		3.642.863	-4.404.215
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>3.817.863</b>	<b>3.745.785</b>
Andre hensættelser	9	942.533	868.583
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>942.533</b>	<b>868.583</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.797.379	5.058.255
<b>Langfristet gæld</b>	<b>10</b>	<b>4.797.379</b>	<b>5.058.255</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	242.020	241.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.254	42.399
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.364.207	5.574.656
Selskabsskat		227.678	284.152
Anden gæld		300.322	425.443
Periodeafgrænsningsposter		59.986	58.731
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>6.223.467</b>	<b>6.627.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.020.846</b>	<b>11.685.270</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.781.242</b>	<b>16.299.638</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	217.501	217.501
	<b>217.501</b>	<b>217.501</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	439.941	423.718
Andre finansielle indtægter	3.996	3.551
	<b>443.937</b>	<b>427.269</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	227.678	284.152
Årets udskudte skat	-8.896	-8.895
	<b>218.782</b>	<b>275.257</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		12.084.245
Kostpris 30. juni		12.084.245
Ned- og afskrivninger 1. juli		3.373.699
Årets afskrivninger		217.501
Ned- og afskrivninger 30. juni		3.591.200
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>8.493.045</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	125.000	125.000
Kostpris 30. juni	125.000	125.000
Værdireguleringer 1. juli	-5.215.198	-4.733.925
Årets opskrivninger, netto	-526.601	-481.273
Værdireguleringer 30. juni	-5.741.799	-5.215.198
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.616.799	5.090.198
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sax Ejendom ApS	Abedvej 32, 4920 Søllested	TDKK 125	100%	-5.616.799	-526.601

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	500.000	0
Kostpris 30. juni	500.000	0
Værdireguleringer 1. juli	0	0
Værdireguleringer 30. juni	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Eurotrading DK ApS	Lolland	126.000	20%	2.159.297	60.439

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

	2018 DKK	2017 DKK
<b>7 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-187.346	-178.450
Låneomkostninger	-1.540	-1.540
Overført til udskudt skatteaktiv	188.886	179.990
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	188.886	179.990
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>188.886</b>	<b>179.990</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	7.975.000	-4.404.215	3.745.785
Årets resultat	0	0	72.078	72.078
Overført fra overkurs ved emission	0	-7.975.000	7.975.000	0
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>175.000</b>	<b>0</b>	<b>3.642.863</b>	<b>3.817.863</b>

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

## 9 Andre hensættelser

	2018	2017
	DKK	DKK
Grundejernes Investeringsfond	942.533	868.583
	<b>942.533</b>	<b>868.583</b>

## 10 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.824.013	4.089.783
Mellem 1 og 5 år	973.366	968.472
Langfristet del	4.797.379	5.058.255
Inden for 1 år	242.020	241.634
	<b>5.039.399</b>	<b>5.299.889</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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	8.493.045	8.710.546

## Eventualforpligtelser

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

Selskabet har afgivet indeståelseserklæring overfor koncernselskabet Sax Ejendom ApS. Erklæringen er gældende frem til 30. juni 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendomme samt øvrige administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 sambeskattede 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:



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 proventuet 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.