

---

# *Melaf Invest ApS*

Abedvej 32, 4920 Søllested

## Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2017

Lars Fausing  
Dirigent



**pwc**

# 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

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lolland, den 30. november 2017

### **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 2016 - 30. juni 2017 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 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.

Slagelse, den 30. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Melaf Invest ApS  
Abedvej 32  
4920 Søllested

CVR-nr.: 29 77 06 89  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 11. 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 2016/17 udviser et overskud på DKK 317.603, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.745.785.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.195.696</b>	<b>730.561</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-217.501	-217.501
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>978.195</b>	<b>513.060</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-481.273	-495.650
Finansielle indtægter	2	427.269	512.117
Finansielle omkostninger		-331.331	-477.762
<b>Resultat før skat</b>		<b>592.860</b>	<b>51.765</b>
Skat af årets resultat	3	-275.257	-159.382
<b>Årets resultat</b>		<b>317.603</b>	<b>-107.617</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		317.603	-107.617
		<b>317.603</b>	<b>-107.617</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		8.710.546	8.928.047
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.710.546</b>	<b>8.928.047</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.710.546</b>	<b>8.928.047</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.964.452	5.988.289
Andre tilgodehavender		1.172.404	659.513
Udskudt skatteaktiv	6	179.990	171.095
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.316.846</b>	<b>6.818.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>272.246</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.589.092</b>	<b>6.818.897</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.299.638</b>	<b>15.746.944</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Overkurs ved emission		7.975.000	7.975.000
Overført resultat		-4.404.215	-4.721.818
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3.745.785</b>	<b>3.428.182</b>
Andre hensættelser	8	868.583	792.961
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>868.583</b>	<b>792.961</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.058.255	5.314.319
<b>Langfristet gæld</b>	<b>9</b>	<b>5.058.255</b>	<b>5.314.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	241.634	241.500
Kreditinstitutter		0	58.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.399	52.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.574.656	5.360.246
Selskabsskat		284.152	168.278
Anden gæld		425.443	285.818
Periodeafgrænsningsposter		58.731	45.096
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>6.627.015</b>	<b>6.211.482</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.685.270</b>	<b>11.525.801</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.299.638</b>	<b>15.746.944</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</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	423.718	402.682
Andre finansielle indtægter	3.551	109.435
	<b>427.269</b>	<b>512.117</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	284.152	168.278
Årets udskudte skat	-8.895	-8.896
	<b>275.257</b>	<b>159.382</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		3.156.198
Årets afskrivninger		217.501
Ned- og afskrivninger 30. juni		3.373.699
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>8.710.546</b>
Afskrives over		<u>50 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 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	-4.733.925	-4.238.275
Årets opskrivninger, netto	-481.273	-495.650
Værdireguleringer 30. juni	-5.215.198	-4.733.925
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.090.198	4.608.925
<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
	Abedvej 32, 4920				
Sax Ejendom ApS	Søllested	TDKK 125	100%	-5.090.198	-481.273

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-178.450	-169.555
Låneomkostninger	-1.540	-1.540
Overført til udskudt skatteaktiv	179.990	171.095
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	179.990	171.095
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>179.990</b>	<b>171.095</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	7.975.000	-4.721.818	3.428.182
Årets resultat	0	0	317.603	317.603
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>175.000</b>	<b>7.975.000</b>	<b>-4.404.215</b>	<b>3.745.785</b>

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

### 8 Andre hensættelser

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Grundejernes Investeringsfond	868.583	792.961
	<b>868.583</b>	<b>792.961</b>

### 9 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	4.089.783	4.347.119
Mellem 1 og 5 år	968.472	967.200
Langfristet del	5.058.255	5.314.319
Inden for 1 år	241.634	241.500
	<b>5.299.889</b>	<b>5.555.819</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>10 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 ejerpantebreve TDKK 13.125.		
Den regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør	8.710.546	8.928.047

## 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 2018.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

### Bruttofortjeneste

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Af- og nedskrivninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af virksomhedernes skattepligtige indkomst betales af administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen med danske koncernforbundne virksomheder fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 13.200 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 dattervirksomhederne indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten dattervirksomheder 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 dattervirksomhederne 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 Datter virk som he der ne.

Dattervirksomhederne med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Hensatte forpligtelser

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

### 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 acontoskatte. 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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