
Melaf Invest ApS

Abedvej 32, 4920 Søllested

Årsrapport for
1. juli 2020 - 30. juni 2021

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/11 2021

Lars Fausing
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	5
Balance 30. juni 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 29. november 2021

Direktion

Lars Fausing
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Melaf Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Melaf Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 29. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

Statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Melaf Invest ApS Abedvej 32 4920 Søllested CVR-nr: 29 77 06 89 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 7. august 2006 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Lolland
Direktion	Lars Fausing
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Nykredit

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 1.190.395, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.755.565.

Årets resultat er påvirket af, at der er ændret regnskabsmæssige skøn over afskrivningsprofilen på udlejningejendomme, Der er således fastsat en scrapværdi på 50 % af anskaffelsessummen på bygningerne efter 50 års afskrivningsperiode.

Det har været vurderet, om der skulle påbegyndes værdiansættelse efter dagsværdimetoden. Efter ledelsens skøn ville dette betyde en stigning i egenkapitalen på ca. 8,0 mio kr. Dette princip er dog ikke valgt i indværende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.053.564	1.677.243
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-338.327	-647.939
Resultat før finansielle poster		1.715.237	1.029.304
Finansielle indtægter	2	7.287	10.273
Finansielle omkostninger		-407.129	-471.967
Resultat før skat		1.315.395	567.610
Skat af årets resultat	3	-125.000	-217.400
Årets resultat		1.190.395	350.210

Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	190.395	350.210
	1.190.395	350.210

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		33.016.428	28.260.025
Materielle anlægsaktiver	4	33.016.428	28.260.025
Andre værdipapirer og kapitalandele		488.095	488.095
Finansielle anlægsaktiver		488.095	488.095
Anlægsaktiver		33.504.523	28.748.120
Færdigvarer og handelsvarer		0	415.491
Varebeholdninger		0	415.491
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.488	0
Andre tilgodehavender	5	2.096.396	1.838.881
Udskudt skatteaktiv	6	283.000	408.000
Tilgodehavender		2.386.884	2.246.881
Likvide beholdninger		799.431	207.125
Omsætningsaktiver		3.186.315	2.869.497
Aktiver		36.690.838	31.617.617

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Overført resultat		4.580.565	4.390.170
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		5.755.565	4.565.170
Ansvarlig lånekapital		8.303.614	8.180.900
Gæld til realkreditinstitutter		16.323.203	13.671.713
Langfristede gældsforpligtelser	7	24.626.817	21.852.613
Gæld til realkreditinstitutter	7	858.000	810.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		268.958	151.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.762
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.532.673	3.003.853
Anden gæld		1.415.714	1.014.876
Periodeafgrænsningsposter		233.111	218.338
Kortfristede gældsforpligtelser		6.308.456	5.199.834
Gældsforpligtelser		30.935.273	27.052.447
Passiver		36.690.838	31.617.617
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	4.390.170	0	4.565.170
Årets resultat	0	190.395	1.000.000	1.190.395
Egenkapital 30. juni	175.000	4.580.565	1.000.000	5.755.565

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>338.327</u>	<u>647.939</u>
	338.327	647.939

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>7.287</u>	<u>10.273</u>
	7.287	10.273

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>125.000</u>	<u>217.400</u>
	125.000	217.400

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris primo 1. juli	34.886.718
Tilgang i årets løb	<u>5.094.731</u>
Kostpris 30. juni	<u>39.981.449</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. juli	6.626.694
Årets afskrivninger	<u>338.327</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>6.965.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.016.428</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
5. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	2.096.396	1.838.881
	<u>2.096.396</u>	<u>1.838.881</u>

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb. Beløbet vedrører indestående i Grundejernes Investeringsfond og udgør: 2021, DKK 1.781.905 (2020, DKK 1.616.812)

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
6. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	408.000	179.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-125.000	-217.400
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	446.400
Udskudt skatteaktiv 30. juni	<u>283.000</u>	<u>408.000</u>

7. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	8.303.614	8.180.900
Langfristet del	8.303.614	8.180.900
Inden for 1 år	0	0
	<u>8.303.614</u>	<u>8.180.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.885.000	10.575.000
Mellem 1 og 5 år	3.438.203	3.096.713
Langfristet del	16.323.203	13.671.713
Inden for 1 år	858.000	810.000
	<u>17.181.203</u>	<u>14.481.713</u>

Noter til årsregnskabet

Ansvarlig lånekapital DKK 8.303.614. Lånet træder tilbage for ethvert mellemværende med Nykredit Realkredit og Nykredit Bank.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.016.428	28.260.025
Indestående GI §18b er stillet til sikkerhed for ejers forpligtelser i henhold til lov om Grundejernes Investeringsfond og lejelovgivningen	1.781.905	1.616.812
Andre eventualforpligtelser		
Vedligeholdelsesforpligtelse, Grundejernes Investeringsfond § 18	366.672	818.939
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat udgør DKK 0.		

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2020/21 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.

Årsregnskabet for 2020/21 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ind- og udbetalinger til og fra Grundejernes Investeringsfond balanceføres og påvirker ikke resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendommene og omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets Melaf Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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 og installationer	50 år
-----------------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger og installationer	50 %
-----------------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Andre 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

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, 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 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, 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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