
Melaf Invest ApS

Abedvej 32, 4920 Søllested

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/12 2023

Lars Fausing
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 18. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 18. december 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

Statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Melaf Invest ApS Abedvej 32 4920 Søllested CVR-nr: 29 77 06 89 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 7. august 2006 Regnskabsår: 17. 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 2022/23 udviser et overskud på DKK 843.702, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.408.022.

Egenkapitalen er påvirket positivt med et indestående i Grundejernes Investeringsfond, der er opført som anlægsaktiv med DKK 2.222.838.

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Der er truffet beslutning om at igangsætte et renoveringsprojekt, hvorefter et beløb på ca. DKK 1,3 mio., af indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, anvendes.

Det er nødvendigt at anvende ca. DKK 700.000 i anden likviditet for at gennemføre projektet og midlerne i Grundejernes Investeringsfond frigives.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.374.080	2.003.425
Personaleomkostninger	1	-466.115	-154.183
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-412.931	-404.256
Resultat før finansielle poster		1.495.034	1.444.986
Finansielle indtægter	3	10.130	8.122
Finansielle omkostninger	4	-478.946	-459.975
Resultat før skat		1.026.218	993.133
Skat af årets resultat	5	-182.516	-184.378
Årets resultat		843.702	808.755

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	843.702	808.755
	843.702	808.755

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		33.020.308	33.095.940
Materielle anlægsaktiver	6	33.020.308	33.095.940
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	488.095	488.095
Andre tilgodehavender	7	2.222.838	1.979.286
Finansielle anlægsaktiver		2.710.933	2.467.381
Anlægsaktiver		35.731.241	35.563.321
Andre tilgodehavender		142.111	155.319
Udskudt skatteaktiv	8	162.000	180.000
Periodeafgrænsningsposter		71.188	0
Tilgodehavender		375.299	335.319
Likvide beholdninger		0	883.316
Omsætningsaktiver		375.299	1.218.635
Aktiver		36.106.540	36.781.956

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Overført resultat		6.233.022	5.389.320
Egenkapital		6.408.022	5.564.320
Ansvarlig lånekapital		8.554.590	8.428.168
Gæld til realkreditinstitutter		14.622.765	15.474.368
Selskabsskat		171.755	81.378
Langfristede gældsforpligtelser	9	23.349.110	23.983.914
Gæld til realkreditinstitutter	9	860.000	858.000
Kreditinstitutter		305.824	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.464	129.983
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.036.589	1.006.031
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.418.335	3.774.841
Selskabsskat	9	83.657	2.279
Anden gæld		1.238.890	1.219.618
Periodeafgrænsningsposter		245.649	242.970
Kortfristede gældsforpligtelser		6.349.408	7.233.722
Gældsforpligtelser		29.698.518	31.217.636
Passiver		36.106.540	36.781.956
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	5.389.320	5.564.320
Årets resultat	0	843.702	843.702
Egenkapital 30. juni	175.000	6.233.022	6.408.022

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	404.948	134.806
Pensioner	54.323	18.084
Andre omkostninger til social sikring	5.844	1.293
Andre personaleomkostninger	1.000	0
	<u>466.115</u>	<u>154.183</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	412.931	404.256
	<u>412.931</u>	<u>404.256</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	10.130	8.122
	<u>10.130</u>	<u>8.122</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	40.433	22.894
Andre finansielle omkostninger	438.513	437.081
	<u>478.946</u>	<u>459.975</u>

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	164.516	81.378
Årets udskudte skat	18.000	103.000
	<u>182.516</u>	<u>184.378</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. juli	40.465.218
Tilgang i årets løb	337.299
Kostpris 30. juni	<u>40.802.517</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	7.369.278
Årets afskrivninger	412.931
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>7.782.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.020.308</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	488.095	1.979.285
Tilgang i årets løb	0	243.553
Kostpris 30. juni	<u>488.095</u>	<u>2.222.838</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>488.095</u>	<u>2.222.838</u>

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
8. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	180.000	283.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-18.000	-103.000
Udskudt skatteaktiv 30. juni	162.000	180.000

9. 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.554.590	8.428.168
Langfristet del	8.554.590	8.428.168
Inden for 1 år	0	0
	8.554.590	8.428.168

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	11.328.000	12.195.000
Mellem 1 og 5 år	3.294.765	3.279.368
Langfristet del	14.622.765	15.474.368
Inden for 1 år	860.000	858.000
	15.482.765	16.332.368

Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	171.755	81.378
Langfristet del	171.755	81.378
Inden for 1 år	83.657	2.279
	255.412	83.657

Ansvarlig lånekapital DKK 8.554.590. Lånet træder tilbage for ethvert mellemværende med Nykredit Realkredit og Nykredit Bank.

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.020.308	33.095.940
Indestående GI §120 er stillet til sikkerhed for ejers forpligtelser i henhold til lov om Grundejernes Investeringsfond og lejelovgivningen.	2.222.837	1.979.286
Der er ikke regnskabsmæssigt hensat forpligtelse til vedligeholdelse og forbedring af ejendommene. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond kan kun hæves hvis beløbet anvendes til vedligeholdelse og forbedring på disse ejendomme.	0	0
Andre eventualforpligtelser		
Vedligeholdelsesforpligtelse, Grundejernes Investeringsfond § 119	567.822	419.804
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat udgør ca. DKK 195.000.		

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2022/23 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 2022/23 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.

Opkrævninger til Grundejernes Investeringsfond indtægtsføres. Der afsættes ikke vedligeholdelsesforpligtelser vedrørende vedligeholdelse og forbedringer, der skal foretages for at hæve midler i Grundejernes Investeringsfond.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

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 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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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