

---

# *Melaf Invest ApS*

Abedvej 32, 4920 Søllested

Årsrapport for  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

---

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 5/12 2022

Lars Fausing  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	5
Balance 30. juni 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 5. december 2022

**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 2021 - 30. juni 2022 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 5. december 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

Statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Melaf Invest ApS Abedvej 32 4920 Søllested  CVR-nr: 29 77 06 89 Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Stiftet: 7. august 2006 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemstedskommune: Lolland
<b>Direktion</b>	Lars Fausing
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 808.755, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.564.320.

## 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22 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 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.003.425</b>	<b>2.053.564</b>
Personaleomkostninger	1	-154.183	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-404.256	-338.327
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.444.986</b>	<b>1.715.237</b>
Finansielle indtægter	3	8.122	7.287
Finansielle omkostninger	4	-459.975	-407.129
<b>Resultat før skat</b>		<b>993.133</b>	<b>1.315.395</b>
Skat af årets resultat	5	-184.378	-125.000
<b>Årets resultat</b>		<b>808.755</b>	<b>1.190.395</b>

## Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	808.755	190.395
	<b>808.755</b>	<b>1.190.395</b>

# Balance 30. juni 2022

## Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		33.095.940	33.016.428
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>33.095.940</b>	<b>33.016.428</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	488.095	488.095
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>488.095</b>	<b>488.095</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.584.035</b>	<b>33.504.523</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.488
Andre tilgodehavender	8	2.134.605	2.096.396
Udskudt skatteaktiv	9	180.000	283.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.314.605</b>	<b>2.386.884</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>883.316</b>	<b>799.431</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.197.921</b>	<b>3.186.315</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.781.956</b>	<b>36.690.838</b>



## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Overført resultat		5.389.320	4.580.565
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.564.320</b>	<b>5.755.565</b>
Ansvarlig lånekapital		8.428.168	8.303.614
Gæld til realkreditinstitutter		15.474.368	16.323.203
Selskabsskat		81.378	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>23.983.914</b>	<b>24.626.817</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	858.000	858.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.983	268.958
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.006.031	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.774.841	3.532.673
Anden gæld		1.221.897	1.415.714
Periodeafgrænsningsposter		242.970	233.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.233.722</b>	<b>6.308.456</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.217.636</b>	<b>30.935.273</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.781.956</b>	<b>36.690.838</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	4.580.565	1.000.000	5.755.565
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	808.755	0	808.755
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>175.000</b>	<b>5.389.320</b>	<b>0</b>	<b>5.564.320</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	134.806	0
Pensioner	18.084	0
Andre omkostninger til social sikring	1.293	0
	<u>154.183</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	404.256	338.327
	<u>404.256</u>	<u>338.327</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	8.122	7.287
	<u>8.122</u>	<u>7.287</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	22.894	0
Andre finansielle omkostninger	437.081	407.129
	<u>459.975</u>	<u>407.129</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	81.378	0
Årets udskudte skat	103.000	125.000
	<u>184.378</u>	<u>125.000</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	39.981.449
Tilgang i årets løb	483.769
Kostpris 30. juni	<u>40.465.218</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	6.965.021
Årets afskrivninger	404.257
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>7.369.278</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>33.095.940</b></u>

## 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og kapitalandele</u>
	DKK
Kostpris 1. juli	488.095
Kostpris 30. juni	<u>488.095</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>488.095</b></u>

## Noter til årsregnskabet

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

### 8. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	<u>2.134.605</u>	<u>2.096.396</u>
	<b>2.134.605</b>	<b>2.096.396</b>

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb. Beløbet vedrører indestående i Grundejernes Investeringsfond og udgør:  
2022, DKK 1.979.286 (2021, DKK 1.781.905)

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

### 9. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv 1. juli	283.000	408.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>-103.000</u>	<u>-125.000</u>
Udskudt skatteaktiv 30. juni	<b>180.000</b>	<b>283.000</b>

### 10. 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

#### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>8.428.168</u>	<u>8.303.614</u>
Langfristet del	8.428.168	8.303.614
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>8.428.168</b>	<b>8.303.614</b>

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	12.195.000	12.885.000
Mellem 1 og 5 år	<u>3.279.368</u>	<u>3.438.203</u>
Langfristet del	15.474.368	16.323.203
Inden for 1 år	<u>858.000</u>	<u>858.000</u>
	<b>16.332.368</b>	<b>17.181.203</b>

# Noter til årsregnskabet

## Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	81.378	0
Langfristet del	81.378	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>81.378</b>	<b>0</b>

Ansvarlig lånekapital DKK 8.428.168. Lånet træder tilbage for ethvert mellemværende med Nykredit Realkredit og Nykredit Bank.

2021/22	2020/21
DKK	DKK

## 11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.095.940	33.016.428
Indestående GI §18b er stillet til sikkerhed for ejers forpligtelser i henhold til lov om Grundejernes Investeringsfond og lejelovgivningen	1.979.286	1.781.905

### Andre eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse, Grundejernes Investeringsfond § 18	419.804	366.672
--	---------	---------

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat udgør DKK 33.000.

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2021/22 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 2021/22 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.

### 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

### Andre investeringsaktiver og øvrige 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.