



# Melaf Invest ApS

Abedvej 32, 4920 Søllested

**Årsrapport for  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17/11/2025

**Anne-Sofie Fausing**  
Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	5
Balance 30. juni 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 17. november 2025

### Direktion

Anne-Sofie 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 2024 - 30. juni 2025 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 revisors 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 17. november 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth 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 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 7. august 2006 Regnskabsår: 19. regnskabsår Hjemstedskommune: Lolland
<b>Direktion</b>	Anne-Sofie 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 2024/25 udviser et underskud på DKK 756.726, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.208.057.

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

Der er i årets løb udført en renoveringsopgave på en af selskabets udlejningsejendomme. Det betyder at resultat før skat er påvirket negativt med cirka 1,4 mio. DKK. Dette kan stort set henføres til, at et lignende beløb er hævet i Grundejernes Investeringsfond. En nedskrivningstest af den renoverede ejendoms værdi har nødvendiggjort, at der er foretaget nedskrivning, der svarer til beløbet hævet i Grundejernes Investeringsfond. Ved årets udgang er der aktiveret indestående i Grundejernes Investeringsfond med DKK 1.153.708, hvilket beløb udgør en del af den regnskabsmæssige egenkapital.

Udlejningen har udviklet sig positivt, men som anført er resultatet påvirket negativt af et større renoverings-/vedligeholdelsesarbejde på en af selskabets ejendomme.

### 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 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024/25 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 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.086.046</b>	<b>2.145.873</b>
Personaleomkostninger	1	-477.657	-468.824
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-1.671.925	-419.677
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-63.536</b>	<b>1.257.372</b>
Finansielle indtægter	3	26.112	66.650
Finansielle omkostninger	4	-871.482	-684.755
<b>Resultat før skat</b>		<b>-908.906</b>	<b>639.267</b>
Skat af årets resultat	5	152.180	-82.506
<b>Årets resultat</b>		<b>-756.726</b>	<b>556.761</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-756.726	556.761
	<b>-756.726</b>	<b>556.761</b>



## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		34.856.574	32.600.631
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>34.856.574</b>	<b>32.600.631</b>
Andre tilgodehavender	7	1.153.708	2.485.703
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.153.708</b>	<b>2.485.703</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.010.282</b>	<b>35.086.334</b>
Andre tilgodehavender		2.311.099	98.633
Udskudt skatteaktiv	8	305.000	146.000
Periodeafgrænsningsposter		0	102.721
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.616.099</b>	<b>347.354</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>642.891</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.616.099</b>	<b>990.245</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.626.381</b>	<b>36.076.579</b>



## Balance 30. juni 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		175.000	175.000
Overført resultat		6.033.057	6.789.783
<b>Egenkapital</b>		<b>6.208.057</b>	<b>6.964.783</b>
Ansvarlig lånekapital		8.813.153	8.682.909
Gæld til realkreditinstitutter		15.260.252	14.029.272
Selskabsskat		8.259	71.627
Periodeafgrænsningsposter		862.905	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>24.944.569</b>	<b>22.783.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	765.903	701.000
Kreditinstitutter		838.370	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		869.787	119.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.181.168	1.143.930
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.113.707	2.528.404
Selskabsskat		71.627	177.188
Anden gæld		1.348.765	1.400.917
Periodeafgrænsningsposter	9	284.428	257.344
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.473.755</b>	<b>6.327.988</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.418.324</b>	<b>29.111.796</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.626.381</b>	<b>36.076.579</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	175.000	6.789.783	6.964.783
Årets resultat	0	-756.726	-756.726
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>175.000</b>	<b>6.033.057</b>	<b>6.208.057</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	416.317	408.239
Pensioner	55.480	54.773
Andre omkostninger til social sikring	5.860	5.812
	<b>477.657</b>	<b>468.824</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	437.928	419.677
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.233.997	0
	<b>1.671.925</b>	<b>419.677</b>

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	48.810
Andre finansielle indtægter	26.112	17.840
	<b>26.112</b>	<b>66.650</b>

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	46.343	43.684
Andre finansielle omkostninger	825.139	641.071
	<b>871.482</b>	<b>684.755</b>



## Noter til årsregnskabet

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	6.820	66.506
Årets udskudte skat	-159.000	16.000
	<b>-152.180</b>	<b>82.506</b>

### 6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli	40.802.517
Tilgang i årets løb	3.927.868
Kostpris 30. juni	<b>44.730.385</b>
Ned- og afskrivninger 1. juli	8.201.886
Årets nedskrivninger	1.233.997
Årets afskrivninger	437.928
Ned- og afskrivninger 30. juni	<b>9.873.811</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>34.856.574</b>
Afskrives over	50 år

### 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli	2.485.703
Tilgang i årets løb	117.933
Afgang i årets løb	-1.449.928
Kostpris 30. juni	<b>1.153.708</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>1.153.708</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8. Udskudt skatteaktiv

(DKK)	2024/25	2023/24
Udskudt skatteaktiv 1. juli	146.000	162.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	159.000	-16.000
<b>Udskudt skatteaktiv 30. juni</b>	<b>305.000</b>	<b>146.000</b>

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
-------	---------	---------

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.813.153	8.682.909
Langfristet del	8.813.153	8.682.909
Inden for 1 år	0	0
	<b>8.813.153</b>	<b>8.682.909</b>

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	12.167.267	11.166.000
Mellem 1 og 5 år	3.092.985	2.863.272
Langfristet del	15.260.252	14.029.272
Inden for 1 år	765.903	701.000
	<b>16.026.155</b>	<b>14.730.272</b>

#### Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.259	71.627
Langfristet del	8.259	71.627
Inden for 1 år	71.627	177.188
	<b>79.886</b>	<b>248.815</b>

## Noter til årsregnskabet

### 9. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	862.905	0
Langfristet del	862.905	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	284.428	257.344
	<b>1.147.333</b>	<b>257.344</b>

Ansvarlig lånekapital DKK 8.813.153. Lånet træder tilbage for ethvert mellemværende med Nykredit Realkredit og Nykredit Bank.

### 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	34.856.574	32.600.631
Indestående GI §120 er stillet til sikkerhed for ejers forpligtelser i henhold til lov om Grundejernes Investeringsfond og lejelovgivningen. 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.	1.153.708	2.485.703
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	9.376.459	6.683.095
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Vedligeholdelsesforpligtelse, Grundejernes Investeringsfond § 119	497.479	738.027

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat udgør ca. DKK 59.400.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernen har ikke indgået aftaler med en varighed udover 1 år.



## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2024/25 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 2024/25 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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Noter til årsregnskabet

### 11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter samt negativ saldo på Grundejernes Investeringsfond §120.

#### 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 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 låneoptagelsestidspunktet 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.