
Melaf Invest ApS

Abedvej 32, 4920 Søllested

Årsrapport for
1. juli 2023 - 30. juni 2024

CVR-nr. 29 77 06 89

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/11 2024

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 - 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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 12. november 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 12. november 2024

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 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 7. august 2006 Regnskabsår: 18. 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 2023/24 udviser et overskud på DKK 556.761, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.964.783.

Egenkapitalen er påvirket positivt med et indestående i Grundejernes Investeringsfond, der er opført som anlægsaktiv med DKK 2.485.703.

Udlejningen har udviklet sig positivt, således er der fuldt udlejet ultimo regnskabsåret. Den økonomiske effekt heraf vil blive realiseret næste 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ultimo regnskabsåret igangsat et renoveringsprojekt på en udlejningsejendom i Nakskov. Projektet er planlagt færdiggjort i regnskabsåret 2024/25. Finansieringen fremskaffes ved at der hæves ca. 1,3 mio kr. i Grundejernes Investeringsfond, mens den resterende del finansieres ved lånoptagelse og tilskud til byfornyelse.

Der tages stilling til den regnskabsmæssige behandling af dette projekt, når det er færdiggjort.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.145.873	2.374.080
Personaleomkostninger	1	-468.824	-466.115
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-419.677	-412.931
Resultat før finansielle poster		1.257.372	1.495.034
Finansielle indtægter	3	66.650	10.130
Finansielle omkostninger	4	-684.755	-478.946
Resultat før skat		639.267	1.026.218
Skat af årets resultat	5	-82.506	-182.516
Årets resultat		556.761	843.702

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	556.761	843.702
	556.761	843.702

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		32.600.631	33.020.308
Materielle anlægsaktiver	6	32.600.631	33.020.308
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	488.095
Andre tilgodehavender	7	2.485.703	2.222.838
Finansielle anlægsaktiver		2.485.703	2.710.933
Anlægsaktiver		35.086.334	35.731.241
Andre tilgodehavender		98.633	142.111
Udskudt skatteaktiv	8	146.000	162.000
Periodeafgrænsningsposter		102.721	71.188
Tilgodehavender		347.354	375.299
Likvide beholdninger		642.891	0
Omsætningsaktiver		990.245	375.299
Aktiver		36.076.579	36.106.540

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		175.000	175.000
Overført resultat		6.789.783	6.233.022
Egenkapital		6.964.783	6.408.022
Ansvarlig lånekapital		8.682.909	8.554.590
Gæld til realkreditinstitutter		14.029.272	14.622.765
Selskabsskat		71.627	171.755
Langfristede gældsforpligtelser	9	22.783.808	23.349.110
Gæld til realkreditinstitutter	9	701.000	860.000
Kreditinstitutter		0	305.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.205	160.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.143.930	1.036.589
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.528.404	2.418.335
Selskabsskat		177.188	83.657
Anden gæld		1.400.917	1.238.890
Periodeafgrænsningsposter		257.344	245.649
Kortfristede gældsforpligtelser		6.327.988	6.349.408
Gældsforpligtelser		29.111.796	29.698.518
Passiver		36.076.579	36.106.540
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	175.000	6.233.022	6.408.022
Årets resultat	0	556.761	556.761
Egenkapital 30. juni	175.000	6.789.783	6.964.783

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	408.239	404.948
Pensioner	54.773	54.323
Andre omkostninger til social sikring	5.812	5.844
Andre personaleomkostninger	0	1.000
	<u>468.824</u>	<u>466.115</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	419.677	412.931
	<u>419.677</u>	<u>412.931</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	48.810	0
Andre finansielle indtægter	17.840	10.130
	<u>66.650</u>	<u>10.130</u>
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	43.684	40.433
Andre finansielle omkostninger	641.071	438.513
	<u>684.755</u>	<u>478.946</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	66.506	164.516
Årets udskudte skat	16.000	18.000
	82.506	182.516
6. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
		DKK
Kostpris 1. juli		40.802.517
Kostpris 30. juni		40.802.517
Ned- og afskrivninger 1. juli		7.782.209
Årets afskrivninger		419.677
Ned- og afskrivninger 30. juni		8.201.886
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		32.600.631
Afskrives over		50 år
7. Øvrige finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdi-	Andre tilgode-
	papirer og	havender
	kapitalandele	
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	488.095	2.222.839
Tilgang i årets løb	0	262.864
Afgang i årets løb	-488.095	0
Kostpris 30. juni	0	2.485.703
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	2.485.703

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
8. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	162.000	180.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-16.000	-18.000
Udskudt skatteaktiv 30. juni	146.000	162.000

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
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:

Ansvarlig lånekapital

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.682.909	8.554.590
Langfristet del	8.682.909	8.554.590
Inden for 1 år	0	0
	8.682.909	8.554.590

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	11.166.000	11.328.000
Mellem 1 og 5 år	2.863.272	3.294.765
Langfristet del	14.029.272	14.622.765
Inden for 1 år	701.000	860.000
	14.730.272	15.482.765

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
9. Langfristede gældsforpligtelser		
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	71.627	171.755
Langfristet del	71.627	171.755
Inden for 1 år	177.188	83.657
	248.815	255.412

Ansvarlig lånekapital DKK 8.682.909. Lånet træder tilbage for ethvert mellemværende med Nykredit Realkredit og Nykredit Bank.

	2023/24	2022/23
	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	32.600.631	33.020.308
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. Indestændet i Grundejernes Investeringsfond kan kun hæves hvis beløbet anvendes til vedligeholdelse og forbedring på disse ejendomme.	2.485.703	2.222.837
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:	6.571.134	6.683.095
Andre eventualforpligtelser		
Vedligeholdelsesforpligtelse, Grundejernes Investeringsfond § 119	738.027	567.822
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat udgør ca. DKK 231.172.		

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Melaf Invest ApS for 2023/24 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 2023/24 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.

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.

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 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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