

Snave Mølle Udlejning ApS

Snavevej 10
5683 Haarby

CVR nr. 30 73 49 20

Årsrapport 2017/18

Godkendt på generalforsamlingen
den 14. december 2018

Claus Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Snave Mølle Udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 7. december 2018

Direktion

Claus Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i Snave Mølle Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Snave Mølle Udlejning ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense, den 7. december 2018

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17 87 10 80


Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor
mne11348

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Snave Mølle Udlejning ApS Snavevej 10 5683 Haarby
	Telefon: 63 73 70 00 E-mail: kontor@cenielsen.com
	CVR-nr.: 30 73 49 20 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Claus Nielsen
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og finansiering samt udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Snave Mølle Udlejning ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0-10 %

Småanskaffelser under kr. 13.500 indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER TIL 30. SEPTEMBER

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	712.273	46.786
Afskrivninger.....	-5.190	-3.615
DRIFTSRESULTAT	707.083	43.171
Andre finansielle indtægter	0	14.145
Andre finansielle omkostninger	-62.102	-36.600
RESULTAT FØR SKAT	644.981	20.716
Beregnete skatter.....	-145.689	-1.445
ÅRETS RESULTAT	499.292	19.271
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	499.292	19.271
DISPONERET I ALT	499.292	19.271

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2018	2017
AKTIVER		
1 Grunde og bygninger	3.136.018	2.300.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.518	16.958
Materielle anlægsaktiver	3.163.536	2.316.958
ANLÆGSAKTIVER	3.163.536	2.316.958
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	311.100	12.829
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.525	49.525
Andre tilgodehavender	3.600	11.608
Periodeafgrænsningsposter	0	98.160
Tilgodehavender	361.225	172.122
Likvide beholdninger	110.869	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	472.094	172.122
AKTIVER	3.635.630	2.489.080

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2018	2017
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	1.234.911	735.619
2 EGENKAPITAL.....	1.534.911	1.035.619
Hensættelse til udskudt skat.....	47.524	44.109
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	47.524	44.109
Prioritetsgæld.....	1.252.608	796.635
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	300.000
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.552.608	1.096.635
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	81.500	58.000
Kreditinstitutter.....	0	96.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.176	5.268
Selskabsskat.....	142.274	0
Anden gæld.....	152.637	53.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	100.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	500.587	312.717
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	2.053.195	1.409.352
PASSIVER.....	3.635.630	2.489.080
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	1.864.180	38.150
Tilgang i årets løb	836.018	15.750
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2018	2.700.198	53.900
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	435.820	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2018	435.820	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-21.192
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-5.190
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2018	0	-26.382
	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi ultimo	3.136.018	27.518

Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt fast afkastkrav i intervallet 8% - 10%

Følsomhedsanalyse:

Ændringen i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indre værdi af investeringsejendomme i balancen, samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsvurderingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomme kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,0	2.300.000	2.300.000	0
8,5	2.171.765	2.300.000	-100.024
9,0	2.051.111	2.300.000	-194.133
Afkast %	Værdi af ejendomme kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
9,0	933.333	836.018	75.906
9,5	884.211	836.018	37.590
10,0	836.018	836.018	0

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	300.000	0	300.000
Overført resultat.....	735.619	499.292	1.234.911
	1.035.619	499.292	1.534.911

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	854.634	1.334.108	81.500	894.400
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	300.000	0	0
	1.154.634	1.634.108	81.500	894.400

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, C. E. Nielsen Holding ApS, CVR nr. 34 48 90 33, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Ejendommen Ørbækvej 7-9	1.270.000	2.300.000
Ejendommen Herredsbjerg 24	532.000	836.018

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er tinglyst ejerpantebrev i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Ejendommen Ørbækvej 7-9	3.200.000	2.300.000

7. december 2018

KAJ/CDR/LB/2

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-630249516945
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2018 kl.: 10:11:59
Underskrevet med NemID

Klaus Johansen

Som Revisor NEM ID
RID: 1077104994762
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2018 kl.: 10:13:08
Underskrevet med NemID

Claus Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-630249516945
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2018 kl.: 10:22:59
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3075593dQNIK16426305

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.