

Snave Mølle Udlejning ApS

Snavevej 10
5683 Haarby

CVR nr. 30 73 49 20

Årsrapport 2018/19

Godkendt på generalforsamlingen
den 23. januar 2020



Claus Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 9. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 Ethiske 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 9. januar 2020

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080


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 2018/19 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 deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme".

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

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:

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

Småanskaffelser under kr. 13.800 indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 gældsmetode 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 provenuet 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

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	721.870	712.273
Afskrivninger.....	-7.632	-5.190
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	714.238	707.083
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.292.157	0
DRIFTSRESULTAT	6.006.395	707.083
Andre finansielle omkostninger	-38.050	-62.102
RESULTAT FØR SKAT	5.968.345	644.981
Beregnete skatter.....	-1.408.896	-145.689
ÅRETS RESULTAT	4.559.449	499.292
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	4.559.449	499.292
DISPONERET I ALT	4.559.449	499.292

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2019	2018
AKTIVER		
1 Grunde og bygninger	10.095.779	3.136.018
1 Grunde under opførelse	499.660	0
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	51.886	27.518
Materielle anlægsaktiver	10.647.325	3.163.536
ANLÆGSAKTIVER	10.647.325	3.163.536
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.500	311.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	46.525
Andre tilgodehavender.....	3.600	3.600
Tilgodehavender	6.100	361.225
Likvide beholdninger	88.200	110.869
OMSÆTNINGSAKTIVER	94.300	472.094
AKTIVER	10.741.625	3.635.630

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2019	2018
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	5.794.359	1.234.911
2 EGENKAPITAL.....	6.094.359	1.534.911
Hensættelse til udskudt skat.....	1.314.652	47.524
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.314.652	47.524
Prioritetsgæld.....	1.169.277	1.252.608
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	300.000
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.469.277	1.552.608
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	81.900	81.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	60.983	24.176
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	660.306	0
Selskabsskat.....	284.042	142.274
Anden gæld.....	273.134	152.637
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	502.972	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.863.337	500.587
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.332.614	2.053.195
PASSIVER.....	10.741.625	3.635.630
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger	Grunde under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	2.700.198	0	53.900
Tilgang i årets løb	1.667.604	499.660	32.000
Afgang i årets løb.....	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2019.....	4.367.802	499.660	85.900
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	435.820	0	0
Årets opskrivninger.....	5.292.157	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2019.....	5.727.977	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	0	-26.382
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	0	-7.632
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2019.....	0	0	-34.014
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	10.095.779	499.660	51.886

Grunde og bygninger omfatter ejendommene Ørbækvej 7, Ørbækvej 9, Herredsbjerg 24, Nellemosevej 1, Ørslevvej 4, Krogsbjerg 3, Lyngmosevej 1.

Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt fast afkastkrav i intervallet 7,5 % - 9,5 % 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 med 1% i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomme kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,5	10.135.216	10.095.779	-39.437
8,5	10.095.779	10.095.779	0
9,5	8.001.486	10.095.779	2.094.293

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	300.000	0	300.000
Overført resultat	1.234.910	4.559.449	5.794.359
	<u>1.534.910</u>	<u>4.559.449</u>	<u>6.094.359</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.334.109	1.251.177	81.900	810.800
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	300.000	0	0
	<u>1.634.109</u>	<u>1.551.177</u>	<u>81.900</u>	<u>810.800</u>

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.

9. januar 2020

KJ/CDR/PM/LB/2