

Snave Mølle Udlejning ApS

Snavevej 10
5683 Haarby

CVR nr. 30 73 49 20

Årsrapport 2021/22

**Godkendt på generalforsamlingen
den 23. januar 2023**

Claus Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Snave Mølle Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 17. januar 2023

Direktion

Claus Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Snave Mølle Udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Snave Mølle Udlejning ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 17. januar 2023

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@cenilsen.com

CVR-nr.: 30 73 49 20
Kommune: 420 - Assens
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

Selskabets 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 2021/22 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

Årsregnskabet 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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.

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 poster 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	5-10 år	0-10 %

Småanskaffelser under kr. 31.000 indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 acontoskatter.

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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER TIL 30. SEPTEMBER

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	324.531	1.335.604
1 Personalemkostninger	0	0
Afskrivninger.....	-16.699	-11.365
Andre driftsomkostninger.....	-20.810	0
Resultat af drift før dagsværdiregulering	287.022	1.324.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-203.196	1.447.809
DRIFTSRESULTAT	83.826	2.772.048
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	122	121
Andre finansielle omkostninger	-46.904	-40.687
RESULTAT FØR SKAT	37.044	2.731.482
Beregnete skatter.....	-8.143	-601.285
ÅRETS RESULTAT	28.901	2.130.197
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	28.901	2.130.197
DISPONERET I ALT	28.901	2.130.197

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2022	2021
AKTIVER		
2 Grunde og bygninger	13.815.012	12.252.941
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.457	29.156
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	839.479	1.934.217
Materielle anlægsaktiver	14.746.948	14.216.314
ANLÆGSAKTIVER	14.746.948	14.216.314
Varelager	150.660	0
Varebeholdninger	150.660	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.579	576.094
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.337	12.215
Andre tilgodehavender	1	1
Periodeafgrænsningsposter	0	8.950
Tilgodehavender	52.917	597.260
Likvide beholdninger	77.939	50.618
OMSÆTNINGSAKTIVER	281.516	647.878
AKTIVER	15.028.464	14.864.192

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2022	2021
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	8.916.610	8.887.710
EGENKAPITAL.....	9.216.610	9.187.710
Hensættelse til udskudt skat.....	1.586.745	1.628.278
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.586.745	1.628.278
Prioritetsgæld.....	920.077	999.730
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	300.000
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.220.077	1.299.730
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	78.100	82.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	316.174	32.706
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.662.481	1.367.957
Selskabsskat.....	49.676	277.846
Anden gæld.....	380.388	474.083
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	518.213	513.082
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.005.032	2.748.474
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.225.109	4.048.204
PASSIVER.....	15.028.464	14.864.192

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	300.000	300.000
Virksomhedskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	8.887.709	6.757.513
Årets resultat.....	28.901	2.130.197
Overført resultat ultimo.....	8.916.610	8.887.710
EGENKAPITAL.....	9.216.610	9.187.710

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	5.146.543	85.900	1.934.217
Tilgang i årets løb	1.765.267	80.000	758.072
Afgang i årets løb.....	0	0	-1.852.810
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2022.....	6.911.810	165.900	839.479
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	7.106.398	0	0
Årets opskrivninger.....	-203.196	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2022.....	6.903.202	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-56.744	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-16.699	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2022.....	0	-73.443	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	13.815.012	92.457	839.479
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Grunde og bygninger omfatter ejendommene Ørbækvej 7, Ørbækvej 9, Herredsbjerg 24, Nellemosevej 1, Ørsløvej 4, Krogsbjerg 3A-D, Turupvej 87, Snavevej 3A, Ådalen 24, Fåborgvej 94, Kildemarken 36, Søvej 1, Helsnedvej 13 og Turupvej 59.

Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2022 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	15.657.013	13.815.012	-1.842.002
8,5	13.815.012	13.815.012	0
9,5	12.360.800	13.815.012	1.454.212

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.082.529	998.177	78.100	600.400
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	300.000	300.000	0	0
	<u>1.382.529</u>	<u>1.298.177</u>	<u>78.100</u>	<u>600.400</u>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	13.815.012	12.252.941
	<u>13.815.012</u>	<u>12.252.941</u>

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Ejendommen Ørbækvej 7-9	1.270.000	3.831.158
Ejendommen Herredsbjerg 24	532.000	2.173.684

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er tinglyst ejerpantebrev i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Ejendommen Ørbækvej 7-9	3.200.000	3.831.158

17. januar 2023

KJ/CDR/CC/1