

**Snave Mølle Udlejning ApS**

Snavevej 10  
5683 Haarby

CVR nr. 30 73 49 20

**Årsrapport 2023/24**

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 11. marts 2025**

---

Claus Nielsen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

**Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter ..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 10. marts 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Odense, den 10. marts 2025

**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  
Kommune: Assens  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Claus Nielsen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Albani Torv 2  
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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Der henvises til note 2.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Snave Mølle Udlejning ApS for 2023/24 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

Bruttofortjenesten 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 samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 investeringsejendomme".

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

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 %

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 nettorealisationstværdi.

### 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

	2023/24	2022/23
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.132.886</b>	<b>560.723</b>
Afskrivninger.....	-38.715	-29.124
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.094.171</b>	<b>531.599</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-401.027	-714.870
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>693.144</b>	<b>-183.271</b>
Andre finansielle indtægter .....	757	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	244	123
Andre finansielle omkostninger .....	-77.098	-67.368
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>617.047</b>	<b>-250.516</b>
Beregnete skatter.....	-135.738	55.114
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>481.309</b>	<b>-195.402</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	481.309	-195.402
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>481.309</b>	<b>-195.402</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER**

	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme.....	14.569.556	14.569.556
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	174.618	103.333
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	0	213.150
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>14.744.174</b>	<b>14.886.039</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>14.744.174</b>	<b>14.886.039</b>
Varelager .....	62.400	54.450
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>62.400</b>	<b>54.450</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	577.923	14.893
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	12.461
Andre tilgodehavender.....	58.554	21.553
Periodeafgrænsningsposter .....	8.216	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>644.693</b>	<b>48.907</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>385.508</b>	<b>99.902</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.092.601</b>	<b>203.259</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>15.836.775</b>	<b>15.089.298</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2024	2023
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat .....	9.202.517	8.721.208
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9.502.517</b>	<b>9.021.208</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.356.399	1.435.887
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.356.399</b>	<b>1.435.887</b>
Prioritetsgæld.....	767.083	851.220
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	500.000	500.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.267.083</b>	<b>1.351.220</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	84.100	72.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	114.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	26.000	118.956
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.791.205	1.660.646
Selskabsskat .....	215.226	95.744
Anden gæld.....	545.471	408.118
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	934.774	925.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.710.776</b>	<b>3.280.983</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.977.859</b>	<b>4.632.203</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.836.775</b>	<b>15.089.298</b>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo .....	300.000	300.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Overført resultat, primo .....	8.721.208	8.916.610
Årets resultat.....	481.309	-195.402
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>9.202.517</b>	<b>8.721.208</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9.502.517</b>	<b>9.021.208</b>

## NOTER

		2023/24	2022/23
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....		<u>1</u>	<u>1</u>
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo.....	8.381.224	205.900	213.150
Tilgang i årets løb .....	401.027	110.000	0
Afgang i årets løb.....	0	0	0
Overført .....	0	0	-213.150
	<u>8.782.251</u>	<u>315.900</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2024.....			
Opskrivninger, primo.....	6.188.332	0	0
Årets opskrivninger.....	-401.027	0	0
	<u>5.787.305</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2024.....			
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-102.567	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-38.715	0
	<u>0</u>	<u>-141.282</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2024.....			
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b><u>14.569.556</u></b>	<b><u>174.618</u></b>	<b><u>0</u></b>

Boligejendomme består af 14 udlejningsejendomme beliggende hovedsageligt i området omkring Snave, med enkelte ejendomme beliggende øvrige steder på Fyn og Langeland. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre kr. 1.311.260 samlet set for de 14 ejendomme.

Ved beregning er anvendt et afkastkrav før skat på 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 9% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende på de øvrige Fyn.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	923.220	851.183	84.100	446.300
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	500.000	500.000	0	0
	<u>1.423.220</u>	<u>1.351.183</u>	<u>84.100</u>	<u>446.300</u>

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

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo .....	14.596.556	14.569.556
	<u>14.596.556</u>	<u>14.569.556</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	2024/25, kr. 129.480
	2025/26, kr. 129.480
	2026/27, kr. 129.480, restforpligtelse kr. 80.000

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	3.545.644
Ejendommen Herredsbjerg 24	532.000	3.294.444

10. marts 2025

KJ/CDR/CC/1



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

### Claus Nielsen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 807c50d8-2cb1-4d93-a007-98db8654c20b

IP-adresse: 5.186.93.200:65212

Dato for underskrift: 14-03-2025 11:09:44 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



### Klaus Johansen

Navn returneret af MitId: Klaus Arvad Johansen

Revisor

ID: c88ed28f-2687-456f-ae8b-8cfb3ed46710

IP-adresse: 5.103.13.62:62374

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 14-03-2025 11:12:51 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



### Claus Nielsen

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 807c50d8-2cb1-4d93-a007-98db8654c20b

IP-adresse: 5.186.93.200:1176

Dato for underskrift: 14-03-2025 12:07:29 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7d8849xuxpH252411383