

Snave Mølle Udlejning ApS

Snavevej 10
5683 Haarby

CVR-nr. 30734920

ÅRSRAPPORT

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. december 2025

Claus Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Snave Mølle Udlejning ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 8. december 2025

Direktion

Claus Nielsen

Til den daglige ledelse i Snave Mølle Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Snave Mølle Udlejning ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 8. december 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

CVR-nr.: 30734920

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: Claus Nielsen

Revisor: VH Revision Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M
CVR nr.: 17871080

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Generelt

Årsregnskabet for Snave Mølle Udlejning ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

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

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsjendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-10%

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. oktober 2024 - 30. september 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste	646.118	1.132.886
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-51.787	-38.715
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	594.331	1.094.171
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	279.906	-401.027
Resultat før finansielle poster	874.237	693.144
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	244
Andre finansielle indtægter.....	0	757
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-23.430	-21.606
Andre finansielle omkostninger.....	-51.432	-55.492
Resultat før skat	799.375	617.047
Skat af årets resultat.....	-175.845	-135.738
Årets resultat	623.530	481.309
Overført resultat.....	623.530	481.309
Forslag til resultatdisponering	623.530	481.309

BALANCE PR. 30. september 2025
AKTIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Investeringsejendomme.....	17.281.356	14.569.556
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	202.831	174.618
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	0	0
2 Materielle anlægsaktiver.....	17.484.187	14.744.174
Anlægsaktiver.....	17.484.187	14.744.174
Fremstillede varer og handelsvarer.....	0	62.400
Varebeholdninger.....	0	62.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	6.110	577.923
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	0
Andre tilgodehavender.....	33.752	58.554
Periodeafgrænsningsposter.....	2.008	8.216
Tilgodehavender.....	41.870	644.693
Likvide beholdninger.....	50.702	385.508
Omsætningsaktiver.....	92.572	1.092.601
Aktiver.....	17.576.759	15.836.775

BALANCE PR. 30. september 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	9.826.048	9.202.517
Egenkapital.....	10.126.048	9.502.517
Hensættelser til udskudt skat.....	1.425.544	1.356.399
Hensatte forpligtigelser	1.425.544	1.356.399
Prioritetsgæld.....	698.733	767.083
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	500.000	500.000
Deposita.....	388.978	318.778
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.587.711	1.585.861
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	78.000	84.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	114.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	128.760	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.097.519	1.791.206
Selskabsskat.....	106.700	215.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	33.314	226.692
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.993.163	934.774
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	4.437.456	3.391.998
Passiver.....	17.576.759	15.836.775
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	300.000	300.000
Virksomhedskapital ultimo.....	300.000	300.000
Overført overskud eller tab, primo.....	9.202.518	8.721.208
Årets resultat.....	623.530	481.309
Overført overskud eller tab, ultimo.....	9.826.048	9.202.517
Egenkapital.....	10.126.048	9.502.517

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
Antal personer beskæftiget.....	1	1
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	8.782.250	315.900
Tilgang i årets løb.....	2.431.894	80.000
Kostpris, ultimo.....	11.214.144	395.900
Opskrivninger, primo.....	5.787.306	0
Årets opskrivninger.....	279.906	0
Opskrivninger, ultimo.....	6.067.212	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-141.282
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-51.787
Af-/nedskrivninger, ultimo.....	0	-193.069
Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	17.281.356	202.831

Investeringsejendomme består af 18 udlejningsejendomme beliggende hovedsageligt i området omkring Snave, med enkelte ejendomme beliggende øvrige steder på Fyn og Langeland. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre kr. 1.311.260 samlet set for de 18 ejendomme.

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

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser			
Prioritetsgæld.....	776.733	78.000	446.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	500.000	0	0
Deposita.....	388.978	0	0
Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.665.711	78.000	446.000

2024/2025
 DKK

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

Værdi ultimo indregnet i balancen	
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo.....	14.596.556
Værdi ultimo indregnet i balancen.....	14.596.556

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	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	3.804.444
Ejendommen Herredsbjerg 24	532.000	3.674.711