

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Gnisten Ejendomme ApS

Løvholmen 4  
5700 Svendborg

CVR-nr. 28 69 25 01

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på generalforsamlingen

31/5 2017

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelsen .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Gnisten Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. maj 2017

**DIREKTION**

Michael Christensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Gnisten Ejendomme ApS

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gnisten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

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 der 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.

Svendborg, den 4. maj 2017

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

Johan Groth  
statsaut. revisor



SELSKABSOPLYSNINGER

**SELSKABSNAVN:** Gnisten Ejendomme ApS  
Løvholmen 4  
5700 Svendborg

**ØVRIGE OPLYSNINGER:** CVR-nr.: 28 69 25 01  
Stiftet: 25. april 2005  
Hjemsted: Svendborg

**DIREKTION:** Michael Christensen

**REVISOR:** RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
reg. revisor Jan Madsen  
jm@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **AKTIVITETER**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering i fast ejendom.

### **USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommen optaget til ejendommens salgspris ved ekstern ejendomsmægler.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et underskud på 74.826 kr.

Der arbejdes fortsat med at finde en køber eller lejer til selskabets ejendom Porthusvej 129.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING**

Det er ledelsens forventning, at resultaterne i de kommende regnskabsår vil være overskudsgivende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Gnisten Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **NETTOOMSÆTNING**

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **FINANSIELLE POSTER**

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, der 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.

### **INVESTERINGSEJENDOMME**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### **VÆRDIFORRINGELSE AF LANGFRISTEDE AKTIVER**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

### **GÆLDSFORPLIGTELSER**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### SKYLDIG SKAT 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.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2016

<u>No- ter</u>	<u>2016 Kr.</u>	<u>2015 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste .....	-23.438	-7.370
Andre eksterne omkostninger .....	-15.909	-21.083
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....</b>	<b>-39.347</b>	<b>-28.453</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>	<b>-39.347</b>	<b>-28.453</b>
Finansielle indtægter .....	0	0
2. Finansielle omkostninger .....	-56.580	-40.311
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-95.926</b>	<b>-68.764</b>
3. Skat af årets resultat .....	21.100	15.128
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-74.826</b>	<b>-53.636</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	-74.826	-53.636
	<b>-74.826</b>	<b>-53.636</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****AKTIVER**

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2016</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2015</u> <u>Kr.</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4. Investeringsejendomme .....	9.500.000	9.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	0	0
Andre tilgodehavender .....	3.765	4.924
	<u>3.765</u>	<u>4.924</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>1.655</u>	<u>10.442</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>5.420</u>	<u>15.366</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>9.505.420</u>	<u>9.515.366</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2016 Kr.</b>	<b>31/12 2015 Kr.</b>
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	6.181.380	6.256.206
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<u>6.306.380</u>	<u>6.381.206</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
<b>6. Udskudt skat .....</b>	<u>1.176.564</u>	<u>1.197.664</u>
<b>7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	<u>862.477</u>	<u>1.076.496</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser .....	215.000	215.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	925.000	625.000
Anden gæld .....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>1.160.000</u>	<u>860.000</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>2.022.477</u>	<u>1.936.496</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>9.505.420</u>	<u>9.515.366</u>
<b>8. Eventualforpligtelser.</b>		
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.</b>		

NOTER

	<u>2016</u> <u>Kr.</u>	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning samt direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Andre finansielle omkostninger .....	22.142	29.686
Renter modervirksomhed .....	34.438	10.625
	<u>56.580</u>	<u>40.311</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering udskudt skat .....	-21.100	-15.128
	<u>-21.100</u>	<u>-15.128</u>
<b>4. INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Saldo primo .....	6.600.000	6.600.000
Årets tilgang .....	0	0
	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
Saldo primo .....	6.600.000	6.600.000
Dagsværdiregulering, primo .....	2.900.000	2.900.000
Årets dagsværdiregulering.....	0	0
	<u>2.900.000</u>	<u>2.900.000</u>
Dagsværdiregulering, ultimo .....	2.900.000	2.900.000
Investeringsejendomme i alt.....	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>

NOTER

	<u>2016</u> <u>Kr.</u>	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo .....	125.000	6.256.206
Overført resultat jf. disponering .....	0	-74.826
	<u>125.000</u>	<u>6.181.380</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

**6. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo .....	1.197.664	1.212.792
Regulering udskudt skat .....	-21.100	-15.128
Saldo ultimo .....	<u>1.176.564</u>	<u>1.197.664</u>

**7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år efter balancedagen.

**8. EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Gnisten Ejendomme ApS er sambeskattet med moderselskabet MC Holding Svendborg ApS og øvrige koncernforbundne selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nom. 3.500.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. 5.000.000 kr.

Ejendommen Porthusvej 129 er indregnet i balancen til 9.500.000 kr.

Ejerpantebrev nom. 5.000.000 kr. ligger tillige til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med kreditinstitut.