

# 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 2018**

Godkendt på generalforsamlingen

31/5 2019

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 erklæring om udvidet gennemgang .....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</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 2018 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 14. maj 2019

**DIREKTION**

Michael Christensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Gnisten Ejendomme ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gnisten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **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.

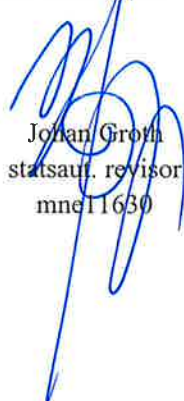
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 14. maj 2019

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

  
Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

**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 eksternt ejendomsmægler.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et underskud på 1.728.907 kr.

Årets underskud indeholder værdiregulering af ejendom 2.010 t.kr.  
Ejendommen Porthusvej 129 er primo 2019 fuld udlejet.

### 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 ved udlejning af ejendommen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Gnisten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **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 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.

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 1/1 - 31/12 2018**

<u>No- ter</u>	<u>2018 Kr.</u>	<u>2017 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste .....	-25.150	-23.623
Andre eksterne omkostninger .....	-23.500	-19.811
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	-48.650	-43.434
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.010.440	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	-2.059.090	-43.434
Finansielle indtægter .....	0	0
2. Finansielle omkostninger .....	-84.688	-72.486
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-2.143.778	-115.920
3. Skat af årets resultat .....	414.871	25.503
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-1.728.907	-90.417
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	-1.728.907	-90.417
	-1.728.907	-90.417

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018****AKTIVER**

<b><u>No-</u></b>	<b>31/12 2018</b>	<b>31/12 2017</b>
<b><u>ter</u></b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4. Investeringsejendomme .....	7.500.000	9.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.500.000</b>	<b>9.500.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	0	0
Andre tilgodehavender .....	8.560	3.800
	<b>8.560</b>	<b>3.800</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>494</b>	<b>5.223</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>9.054</b>	<b>9.023</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.509.054</b>	<b>9.509.023</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018****PASSIVER**

<b><u>No- ter</u></b>	<b><u>31/12 2018</u></b> <b>Kr.</b>	<b><u>31/12 2017</u></b> <b>Kr.</b>
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	4.362.056	6.090.963
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<u>4.487.056</u>	<u>6.215.963</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
<b>6. Udskudt skat .....</b>	<u>736.190</u>	<u>1.151.061</u>
<b>7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	<u>429.308</u>	<u>646.499</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser .....	216.500	215.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.620.000	1.260.000
Anden gæld .....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>1.856.500</u>	<u>1.495.500</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>2.285.808</u>	<u>2.141.999</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>7.509.054</u>	<u>9.509.023</u>
<b>8. Eventualforpligtelser.</b>		
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.</b>		

NOTER

	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
<b>1. BRUTTOFORTJENESTE:</b>		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning samt direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
Gennemsnitlig antal beskæftigede .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Andre finansielle omkostninger .....	12.000	17.486
Renter modervirksomhed .....	<u>72.688</u>	<u>55.000</u>
	<u>84.688</u>	<u>72.486</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering udskudt skat .....	<u>-414.871</u>	<u>-25.503</u>
	<u>-414.871</u>	<u>-25.503</u>
<b>4. INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Saldo primo .....	6.600.000	6.600.000
Årets tilgang .....	<u>10.440</u>	<u>0</u>
Saldo primo .....	<u>6.610.440</u>	<u>6.600.000</u>
Dagsværdiregulering, primo .....	2.900.000	2.900.000
Årets dagsværdiregulering.....	<u>-2.010.440</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering, ultimo .....	<u>889.560</u>	<u>2.900.000</u>
Investeringsejendomme i alt.....	<u>7.500.000</u>	<u>9.500.000</u>

NOTER

	<u>2018</u> <u>Kr.</u>	<u>2017</u> <u>Kr.</u>
<b>5. EGENKAPITAL:</b>		
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo .....	125.000	6.090.963
Overført resultat jf. disponering .....	0	-1.728.907
	<u>125.000</u>	<u>4.362.056</u>

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

**6. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo .....	1.151.061	1.176.564
Regulering udskudt skat .....	-414.871	-25.503
Saldo ultimo .....	<u>736.190</u>	<u>1.151.061</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 selskabs-skatte samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte 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 7.500.000 kr.

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