

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

**Gnisten Ejendomme ApS**  
Sætting Strandvej 14  
5700 Svendborg

**CVR-nr. 28 69 25 01**

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. juni 2023

Michael Christensen  
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
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelsen .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 13

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Gnisten Ejendomme ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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. juni 2023

**DIREKTION**

Michael Christensen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til kapitalejerne i Gnisten Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gnisten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, den 14. juni 2023

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

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mnel1630

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**SELSKABSNAVN:** Gnisten Ejendomme ApS  
Sætting Strandvej 14  
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

## **LEDELSEBERETNING**

### **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 ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5 %.

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

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på 224.568 kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **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 også vil være overskudsgivende ved udlejning af ejendommen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Gnisten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

#### **DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGAKTIVER**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **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 ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

### **TILGODEHAVENDER**

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

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

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 nettorealisationspris.

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 2022**

<b>No- ter</b>	<b>2022 Kr.</b>	<b>2021 Kr.</b>
1. Bruttofortjeneste .....	101.744	192.430
Andre eksterne omkostninger .....	-19.560	-15.270
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....</b>	<b>82.184</b>	<b>177.160</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	267.744
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>	<b>82.184</b>	<b>444.904</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	215.813	108.125
2. Finansielle omkostninger .....	-10.089	-34.216
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>287.908</b>	<b>518.813</b>
3. Skat af årets resultat .....	-63.340	-78.939
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>224.568</b>	<b>439.874</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	3.600.000
Overført til næste år .....	224.568	-3.160.126
	<b>224.568</b>	<b>439.874</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****AKTIVER**

<b><u>No- ter</u></b>	<b><u>31/12 2022</u></b> <b><u>Kr.</u></b>	<b><u>31/12 2021</u></b> <b><u>Kr.</u></b>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4. Investeringsejendomme .....	1.800.000	1.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	0	10.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	850.000	4.414.500
	<u>850.000</u>	<u>4.424.500</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>5.064</b>	<b>30.059</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>855.064</b>	<b>4.454.559</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.655.064</b>	<b>6.254.559</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	1.578.854	1.354.286
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	3.600.000
	<u>1.703.854</u>	<u>5.079.286</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
5. Udskudt skat .....	66.000	66.000
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	800.000	0
Skyldig sambeskatningsbidrag .....	63.340	831.092
Anden gæld .....	21.870	278.181
	<u>885.210</u>	<u>1.109.273</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT</b> .....	<u>885.210</u>	<u>1.109.273</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>2.655.064</u>	<u>6.254.559</u>
6. Gennemsnitlig antal beskæftigede.		
7. Eventualforpligtelser.		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<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 .....	89	2.966
Renter tilknyttede virksomheder .....	10.000	31.250
	<u>10.089</u>	<u>34.216</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	63.340	831.092
Regulering udskudt skat .....	0	-752.153
	<u>63.340</u>	<u>78.939</u>
<b>4. INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Saldo primo .....	1.500.000	6.610.440
Årets tilgang .....	0	1.500.000
Årets afgang .....	0	-6.610.440
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Saldo primo .....	1.500.000	1.500.000
Dagsværdiregulering, primo .....	300.000	889.560
Årets dagsværdiregulering.....	0	300.000
Årets afgang .....	0	-889.560
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Dagsværdiregulering, ultimo .....	300.000	300.000
Investeringsejendomme i alt.....	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>

**NOTER****5. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT):**

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungeren de finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

<b>Gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>0,50%</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,50%</b>
Afkastprocent	4,5%	5,0%	5,5%
Dagsværdi	2.000.000	1.800.000	1.636.364
Ændring i dagsværdi	200.000		-163.636

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. UDSKUDT SKAT:</b>		
Saldo primo .....	66.000	818.153
Regulering udskudt skat .....	0	-752.153
Saldo ultimo .....	66.000	66.000

**6. GENNEMSITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE:**

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret .....	1	1
--	---	---

**7. 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

### **8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. 1.000.000 kr.

Ejendommen Ørbækvej 131 er indregnet i balancen til 1.800.000 kr.

Ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. ligger tillige til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med kreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Christensen

Direktionsmedlem

Serienummer: cca680b7-a8d7-4467-8953-580ff6f0c981

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-24 19:10:58 UTC



## Johan Groth

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-06-24 21:24:51 UTC



## Michael Christensen

Dirigent

Serienummer: cca680b7-a8d7-4467-8953-580ff6f0c981

IP: 83.72.xxx.xxx

2023-06-25 14:36:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: QX8MH-CDWCr-11WML-YKDL6-2FCKE-DVQ8C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>