

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Gnisten Udlejning ApS  
Løvholmen 4  
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 15 19 70

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

31/5 20 19

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 Udlejning 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 Udlejning ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gnisten Udlejning 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 revisorers 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.

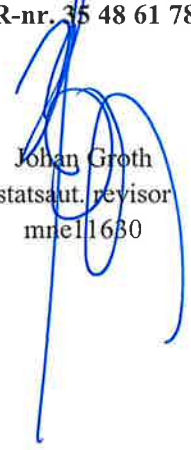
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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  
mre11630

SELSKABSOPLYSNINGER

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

**ØVRIGE OPLYSNINGER:** CVR-nr.: 29 15 19 70  
Stiftet: 31. oktober 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 ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 7,75 %.

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

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på 1.798.577 kr.

### **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 Udlejning 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 poster direkte på egenkapitalen.

### INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

**Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)**

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskarakter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforshold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag en individuel vurdering.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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 1/1 - 31/12 2018**

<u>No- ter</u>	<u>2018 Kr.</u>	<u>2017 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste .....	699.193	667.651
Andre eksterne omkostninger .....	-19.283	-15.102
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	679.910	652.549
5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.600.000	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	2.279.910	652.549
2. Finansielle indtægter .....	236.313	225.000
3. Finansielle omkostninger .....	-283.123	-455.147
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	2.233.099	422.402
4. Skat af årets resultat .....	-434.522	-92.928
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	1.798.577	329.474
 <b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	1.798.577	329.474
	<u>1.798.577</u>	<u>329.474</u>

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

<b><u>No-</u></b>		<b><u>31/12 2018</u></b>	<b><u>31/12 2017</u></b>
<b><u>ter</u></b>		<b><u>Kr.</u></b>	<b><u>Kr.</u></b>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5.	Investeringsejendomme .....	9.900.000	8.300.000
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
	Ansvarlig lånekapital tilknyttet virksomhed .....	5.000.000	5.100.000
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>14.900.000</b>	<b>13.400.000</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavende for salg af varer og tjenesteydelser .....	17.500	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	100.438	0
	Periodeafgrænsningsposter .....	36.610	35.485
		<u>154.548</u>	<u>35.485</u>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>62.893</b>	<b>52.004</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>217.441</b>	<b>87.489</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>15.117.441</b>	<b>13.487.489</b>

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

<b>No- ter</b>	<b>31/12 2018</b>	<b>31/12 2017</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>6. EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	4.806.020	3.007.443
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	<u>4.931.020</u>	<u>3.132.443</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
7. Udskudt skat .....	<u>1.194.228</u>	<u>787.426</u>
<b>8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	<u>2.525.807</u>	<u>2.682.603</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser .....	158.000	157.000
Kreditinstitutter .....	5.976.327	5.968.214
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	190.625	649.591
Skyldig sambeskatningsbidrag.....	27.720	0
Anden gæld .....	<u>113.714</u>	<u>110.212</u>
	<u>6.466.386</u>	<u>6.885.017</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>8.992.193</u>	<u>9.567.620</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>15.117.441</u>	<u>13.487.489</u>
9. Eventualforpligtelser.		
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

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 .....	1	1
<b>2. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Andre finansielle indtægter .....	0	0
Renter tilknyttet virksomhed .....	236.313	225.000
	<u>236.313</u>	<u>225.000</u>
<b>3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Andre finansielle omkostninger .....	283.123	442.335
Renter modervirksomhed .....	0	12.812
	<u>283.123</u>	<u>455.147</u>
<b>4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Regulering skat tidligere år .....	0	0
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	27.720	0
Regulering udskudt skat .....	406.802	92.928
	<u>434.522</u>	<u>92.928</u>
<b>5. INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Saldo primo .....	6.727.799	6.727.799
Årets tilgang .....	0	0
Saldo primo .....	<u>6.727.799</u>	<u>6.727.799</u>
Dagsværdiregulering, primo .....	1.572.201	1.572.201
Årets dagsværdiregulering.....	1.600.000	0
Dagsværdiregulering, ultimo .....	<u>3.172.201</u>	<u>1.572.201</u>
Investeringsejendomme i alt.....	<u>9.900.000</u>	<u>8.300.000</u>

NOTER

		<u>2018</u> <u>Kr.</u>
<b>6. EGENKAPITAL:</b>		
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo .....	125.000	3.007.443
Overført resultat jf. disponering .....	0	1.798.577
	<u>125.000</u>	<u>4.806.020</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter a 500 kr. eller multipla heraf.

	<u>2018</u> <u>Kr.</u>	<u>2017</u> <u>Kr.</u>
<b>7. UDSKUDT SKAT:</b>		
Saldo primo .....	787.426	694.498
Regulering udskudt skat .....	406.802	92.928
Saldo ultimo .....	<u>1.194.228</u>	<u>787.426</u>

**8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 1.920 t.kr. senere end 5 år efter balancedagen.

**9. EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Gnisten Udlejning 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.

**10. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommen med nom. 5.400.000 kr.

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

Ejendommen Løvholmen 4 er indregnet i balancen til 8.500.000 kr.

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

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for mellemværende med tilknyttet virksomhed på 5.000.000 kr.