

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Gnisten Udlejning ApS
Løvholmen 4
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 15 19 70

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på generalforsamlingen

18/6 2018

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: 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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
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 2017 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 29. maj 2018

DIREKTION

Michael Christensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Gnisten Udlejning ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gnisten Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 29. maj 2018

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78


Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630

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 9 %.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på 329.474 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 2017 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 faktuel 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 engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsførhold.

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.

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 prove-nuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor op-gørelse 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 ud-skudte 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 2017

<u>No- ter</u>	<u>2017 Kr.</u>	<u>2016 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	667.651	660.856
Andre eksterne omkostninger	-15.102	-4.725
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	652.549	656.130
5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	652.549	656.130
2. Finansielle indtægter	225.000	241.242
3. Finansielle omkostninger	-455.147	-486.477
RESULTAT FØR SKAT	422.402	410.895
4. Skat af årets resultat	-92.928	-90.397
ÅRETS RESULTAT	329.474	320.498
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	329.474	320.498
	<u>329.474</u>	<u>320.498</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017AKTIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2017 Kr.</u>	<u>31/12 2016 Kr.</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5. Investeringsejendomme	8.300.000	8.300.000
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Ansvarlig lånekapital tilknyttet virksomhed	5.100.000	5.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	13.400.000	13.300.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Periodeafgrænsningsposter	35.485	35.486
	35.485	35.486
LIKVIDE BEHOLDNINGER	52.004	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	87.489	35.486
AKTIVER I ALT	13.487.489	13.335.486

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**PASSIVER**

No- ter	31/12 2017 Kr.	31/12 2016 Kr.
6. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.007.443	2.677.969
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>3.132.443</u>	<u>2.802.969</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7. Udskudt skat	<u>787.426</u>	<u>694.498</u>
8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.682.603</u>	<u>2.837.976</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	157.000	156.380
Kreditinstitutter	5.968.214	5.935.412
Gæld til tilknyttede virksomheder	649.591	800.000
Anden gæld	110.213	108.251
	<u>6.885.017</u>	<u>7.000.043</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>9.567.620</u>	<u>9.838.019</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.487.489</u>	<u>13.335.486</u>
9. Eventualforpligtelser.		
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

NOTER

	<u>2017</u> <u>Kr.</u>	<u>2016</u> <u>Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
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>
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Andre finansielle indtægter	0	20.617
Renter tilknyttet virksomhed	<u>225.000</u>	<u>220.625</u>
	<u>225.000</u>	<u>241.242</u>
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Andre finansielle omkostninger	442.335	458.227
Renter modervirksomhed	<u>12.813</u>	<u>28.250</u>
	<u>455.147</u>	<u>486.477</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering skat tidligere år	0	0
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering udskudt skat	<u>92.928</u>	<u>90.397</u>
	<u>92.928</u>	<u>90.397</u>
5. INVESTERINGSEJENDOMME:		
Saldo primo	6.727.799	6.727.799
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo primo	<u>6.727.799</u>	<u>6.727.799</u>
Dagsværdiregulering, primo	1.572.201	1.572.201
Årets dagsværdiregulering.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering, ultimo	<u>1.572.201</u>	<u>1.572.201</u>
Investeringsejendomme i alt.....	<u>8.300.000</u>	<u>8.300.000</u>

NOTER

		<u>2017</u> <u>Kr.</u>
6. EGENKAPITAL:		
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo primo	125.000	2.677.969
Overført resultat jf. disponering	<u>0</u>	<u>329.474</u>
	<u>125.000</u>	<u>3.007.443</u>

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

	<u>2017</u> <u>Kr.</u>	<u>2016</u> <u>Kr.</u>
7. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	694.498	604.101
Regulering udskudt skat	<u>92.928</u>	<u>90.397</u>
Saldo ultimo	<u>787.426</u>	<u>694.498</u>

8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 2.079 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 kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

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

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

Ejendommen Løvhølen 4 er indregnet i balancen til 6.500.000 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.