

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Gnisten Udlejning ApS
Sætting Strandvej 14
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 15 19 70

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 · 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
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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 Udlejning 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 Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gnisten Udlejning 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
mne11630

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: Gnisten Udlejning ApS
Sætting Strandvej 14
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 7,3 %.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et overskud på 1.716.551 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 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.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGAKTIVER

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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 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.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

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

<u>No- ter</u>	<u>2022 Kr.</u>	<u>2021 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	941.774	745.367
2. Personaleomkostninger	-160.793	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	780.981	745.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.500.000	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.280.981	745.367
3. Finansielle indtægter	100.625	380.000
Finansielle omkostninger	-180.900	-151.149
RESULTAT FØR SKAT	2.200.706	974.218
4. Skat af årets resultat	-484.156	-214.328
ÅRETS RESULTAT	1.716.551	759.890
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte	0	6.000.000
Overført til næste år	1.716.551	-5.240.110
	<u>1.716.551</u>	<u>759.890</u>

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

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2022</u> Kr.	<u>31/12 2021</u> Kr.
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5. Investeringsejendomme	<u>10.000.000</u>	<u>8.500.000</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Ansvarlig lånekapital tilknyttet virksomhed	<u>190.000</u>	<u>6.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.190.000</u>	<u>14.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.000	75.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	2.100.000	1.215.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>45.295</u>	<u>26.688</u>
	<u>2.182.295</u>	<u>1.316.688</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.182.295</u>	<u>1.316.688</u>
AKTIVER I ALT	<u>12.372.295</u>	<u>15.816.688</u>

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

No- ter	31/12 2022	31/12 2021
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.561.659	845.108
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.000.000
	<u>2.686.659</u>	<u>6.970.108</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6. Udskudt skat	<u>1.648.570</u>	<u>1.281.803</u>
7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.853.481</u>	<u>2.020.616</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	169.699	171.000
Kreditinstitutter	5.714.788	4.469.676
Skyldig sambeskatningsbidrag.....	117.389	177.561
Anden gæld	181.709	725.924
	<u>6.183.585</u>	<u>5.544.161</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>8.037.067</u>	<u>7.564.777</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.372.295</u>	<u>15.816.688</u>
8. Eventualforpligtelser.		
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.		
2. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	159.468	0
Sociale omkostninger	1.325	0
	<u>160.793</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
3. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Andre finansielle indtægter	0	0
Renter tilknyttet virksomhed	100.625	380.000
	<u>100.625</u>	<u>380.000</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	117.389	177.562
Regulering udskudt skat	366.767	36.766
	<u>484.156</u>	<u>214.328</u>
5. INVESTERINGSEJENDOMME:		
Saldo primo	4.927.799	4.927.799
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Saldo primo	<u>4.927.799</u>	<u>4.927.799</u>
Dagsværdiregulering, primo	3.572.201	3.572.201
Årets afgang	0	0
Årets dagsværdiregulering.....	1.500.000	0
Dagsværdiregulering, ultimo	<u>5.072.201</u>	<u>3.572.201</u>
Investeringsejendomme i alt.....	<u>10.000.000</u>	<u>8.500.000</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 7,3 %.

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

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	7,8%	7,3%	6,8%
Dagsværdi	9.383.333	10.000.000	10.763.235
Ændring i dagsværdi	-616.667		763.235

6. UDSKUDT SKAT:

	2022	2021
	Kr.	Kr.
Saldo primo	1.281.803	1.245.037
Regulering udskudt skat	366.767	36.766
Saldo ultimo	<u>1.648.570</u>	<u>1.281.803</u>

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.259.381 kr. senere end 5 år efter balancedagen.

8. EVENTUALFORPLIGTELSE:

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.

NOTER**9. 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 Løvholmen 4 er indregnet i balancen til 10.000.000 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 6.000.000 kr.

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 19:09:33 UTC



Johan Groth

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-06-24 21:23:20 UTC



Michael Christensen

Dirigent

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

IP: 83.72.xxx.xxx

2023-06-25 14:34:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: HOZU7-3LNEJ-O2S1U-WZ01Z-Q56UV-EK7BV

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 tidsstemplet 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>