

SPIR APS

Nydamsvej 45
8362 Hørning

CVR-nr. 40 96 68 97

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
24. februar 2023

Jacob Sehested Petersen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Spir ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 20. februar 2023

Direktion

Jacob Sehested Petersen
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i Spir ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spir ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 20. februar 2023

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Spir ApS
Nydamsvej 45
8362 Hørning

CVR-nr.: 40 96 68 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Jacob Sehested Petersen, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th.
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udlejning af fast ejendom samt enhver anden aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.710.290, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.401.896.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Spir ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse Cmellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.863.663	549.850
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-115.869	-105.369
Resultat før finansielle poster		1.747.794	444.481
Finansielle indtægter		608.410	0
Finansielle omkostninger		-163.518	-71.895
Resultat før skat		2.192.686	372.586
Skat af årets resultat	1	-482.396	-81.900
Årets resultat		1.710.290	290.686
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		2.600.000	0
Overført resultat		-889.710	290.686
		1.710.290	290.686

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	10.285.398	9.780.159
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	619.500	0
Materielle anlægsaktiver		10.904.898	9.780.159
Anlægsaktiver i alt		10.904.898	9.780.159
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.820	6.683
Andre tilgodehavender		573.186	0
Selskabsskat		34.804	0
Periodeafgrænsningsposter		5.909	4.872
Tilgodehavender		620.719	11.555
Likvide beholdninger		36.354	461.083
Omsætningsaktiver i alt		657.073	472.638
Aktiver i alt		11.561.971	10.252.797

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		4.001.896	4.891.605
Egenkapital	3	4.401.896	5.291.605
Hensættelse til udskudt skat		159.400	82.200
Hensatte forpligtelser i alt		159.400	82.200
Gæld til realkreditinstitutter		3.608.502	4.276.223
Deposita		309.000	309.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.917.502	4.585.223
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	125.089	212.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		350.184	198
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.600.000	0
Anden gæld		7.900	81.321
Kortfristede gældsforpligtelser		3.083.173	293.769
Gældsforpligtelser i alt		7.000.675	4.878.992
Passiver i alt		11.561.971	10.252.797

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	4.891.606	0	5.291.606
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.600.000	-2.600.000
Årets resultat	0	-889.710	2.600.000	1.710.290
Egenkapital 31. december 2022	400.000	4.001.896	0	4.401.896

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	405.196	0
Årets udskudte skat	77.200	81.900
	482.396	81.900
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
		og inventar
Kostpris 1. januar 2022	9.937.893	0
Tilgang i årets løb	1.821.348	630.000
Afgang i årets løb	-1.210.740	0
Kostpris 31. december 2022	10.548.501	630.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	157.734	0
Årets afskrivninger	105.369	10.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	263.103	10.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	10.285.398	619.500

NOTER

3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 400.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.488.473	3.733.591	125.089	3.051.393
Deposita	309.000	309.000	0	0
	4.797.473	4.042.591	125.089	3.051.393

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.734, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31/12 2022 udgør 8.459

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Hansen

Revisor

På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisor

ID: 80810872

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 09:03:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacob Sehested Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Sehested Petersen

Direktør

ID: 06d56b89-ab64-4d1c-a844-87e13380952d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 10:07:06

Underskrevet med MitID

MitID

Jacob Sehested Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Sehested Petersen

Dirigent

ID: 06d56b89-ab64-4d1c-a844-87e13380952d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-03-2023 kl.: 10:07:06

Underskrevet med MitID

MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 10787bHZNPz249507835

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.