

SPIR APS

Nydamsvej 45
8362 Hørning

CVR-nr. 40 96 68 97

ÅRSRAPPORT FOR 2023



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
8. marts 2024

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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Spir ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 7. marts 2024

Direktion

Jacob Sehested Petersen
direktør

Bestyrelse

Paul Bjerring
formand

Peter Leth

Ole Hummeluhr

Jacob Sehested Petersen

Jonas Holm Otzen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i Spir ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spir ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers 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 7. marts 2024

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Spir ApS Nydamsvej 45 8362 Hørning
	CVR-nr.: 40 96 68 97
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Skanderborg
Bestyrelse	Paul Bjerring, formand Peter Leth Ole Hummeluhr Jacob Sehested Petersen Jonas Holm Otzen
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 2023 udviser et overskud på DKK 305.990, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.707.885.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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 DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Spir ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		2.400	1.863.663
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.109	-115.869
Resultat før finansielle poster		-2.709	1.747.794
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	389.071	0
Finansielle indtægter		213	608.410
Finansielle omkostninger		-104.000	-163.518
Resultat før skat		282.575	2.192.686
Skat af årets resultat	2	23.415	-482.396
Årets resultat		305.990	1.710.290
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		0	2.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		389.071	0
Overført resultat		-83.081	-889.710
		305.990	1.710.290

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	10.285.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	619.500
Materielle anlægsaktiver		0	10.904.898
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	4.690.727	0
Finansielle anlægsaktiver		4.690.727	0
Anlægsaktiver i alt		4.690.727	10.904.898
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.094	6.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.586.655	0
Andre tilgodehavender		0	573.186
Selskabsskat		0	34.804
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.615	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.909
Tilgodehavender		2.618.364	620.719
Likvide beholdninger		1.025.473	36.354
Omsætningsaktiver i alt		3.643.837	657.073
Aktiver i alt		8.334.564	11.561.971

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		389.071	0
Overført resultat		3.918.814	4.001.896
Egenkapital	4	4.707.885	4.401.896
Hensættelse til udskudt skat		0	159.400
Hensatte forpligtelser i alt		0	159.400
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.608.502
Deposita		0	309.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	3.917.502
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	125.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.055	350.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		326.430	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.704.000	2.600.000
Anden gæld		554.194	7.900
Kortfristede gældsforpligtelser		3.626.679	3.083.173
Gældsforpligtelser i alt		3.626.679	7.000.675
Passiver i alt		8.334.564	11.561.971
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	0	4.001.895	4.401.895
Årets resultat	0	389.071	-83.081	305.990
Egenkapital 31. december 2023	400.000	389.071	3.918.814	4.707.885

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	389.071	0
	389.071	0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-24.615	405.196
Årets udskudte skat	1.200	77.200
	-23.415	482.396

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	0	0
Tilgang i årets løb	4.301.656	0
Kostpris 31. december 2023	4.301.656	0
Værdireguleringer 1. januar 2023	0	0
Årets resultat	389.071	0
Værdireguleringer 31. december 2023	389.071	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.690.727	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Agerbakken 18 ApS	Hørning	100%	165.342	125.342
Nydamsvej 45 ApS	Hørning	100%	4.525.385	263.729
			4.690.727	389.071

NOTER

4 Egenkapital

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.733.591	0	0	0
Deposita	309.000	0	0	0
	4.042.591	0	0	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

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: 20-03-2024 kl.: 06:33:20
Underskrevet med MitID



Jacob Sehested Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Sehested Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 06d56b89-ab64-4d1c-a844-87e13380952d
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 06:33:20
Underskrevet med MitID



Paul Bjerring

Navnet returneret af dansk MitID var:
Paul Bjerring
Bestyrelsesformand
ID: 2cafd8c1-f560-40a6-9833-ab6b55c68ac2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 11:25:09
Underskrevet med MitID



Peter Leth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Leth
Bestyrelsesmedlem
ID: 38d18cce-e836-4a6d-8369-5dac1aea1a3b
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 08:33:50
Underskrevet med MitID



Ole Hummeluhr

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Hummeluhr
Bestyrelsesmedlem
ID: 53ab51e6-a7bd-4b67-87c7-f81709b2647d
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 11:00:15
Underskrevet med MitID



Jonas Holm Otzen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Holm Otzen
Bestyrelsesmedlem
ID: b49904ad-9af8-491b-ade9-06302454c82c
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 14:35:02
Underskrevet med MitID



Michael Rathleff Algren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...
ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 15:04:07
Underskrevet med 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: 21-03-2024 kl.: 06:42:44
Underskrevet med MitID



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.