



**PLAN REVISION**

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

[mail@planrevision.dk](mailto:mail@planrevision.dk)

[www.planrevision.dk](http://www.planrevision.dk)

Registrerede revisorer

## **Spiræaparken ApS**

Mikkels Banke 15A  
4736 Karrebæksminde

CVR-nr. 42 06 26 34

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2022

---

Bjørn Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 26. januar - 30. september 2021	9
Balance pr. 30. september 2021	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. januar - 30. september 2021 for Spiræaparken 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. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. januar - 30. september 2021.

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.

Karrebæksminde, den 24. januar 2022

### Direktion

Bjørn Taagaard Nielsen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Spiræaparken ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Spiræaparken ApS for regnskabsåret 26. januar - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Næstved, den 24. januar 2022

### **Plan Revision**

Godkendte revisorer  
CVR-nr. 12 32 21 43

**Per F. Petersen**  
Registreret revisor FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne3336



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Spiræaparken ApS  
Mikkels Banke 15A  
4736 Karrebæksminde

CVR-nr.: 42 06 26 34

Regnskabsperiode: 26. januar - 30. september 2021

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Bjørn Taagaard Nielsen, direktør

### Revisor

Plan Revision  
Godkendte revisorer  
Købmagergade 14  
4700 Næstved



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er opførelse og salg af beboelsesejendomme, udlejningsvirksomhed handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 105.225, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 65.225.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spiræaparken ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.





## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

### 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, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Resultatopgørelse 26. januar - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.706</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-9.706</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-125.174</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-134.880</b>
Skat af årets resultat	3	<u>29.655</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-105.225</u></u></b>
Overført resultat		<u>-105.225</u>
		<b><u><u>-105.225</u></u></b>



## Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver under udførelse		6.927.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>6.927.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.927.400</u>
Andre tilgodehavender		3.141
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		29.655
<b>Tilgodehavender</b>		<u>32.796</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>172.917</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>205.713</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.133.113</u></u>



## Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-105.225</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>-65.225</b></u>
Banker		3.288.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		915.856
Gæld til kapitalinteressere		1.020.303
Anden gæld		<u>1.973.365</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>7.198.338</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>7.198.338</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>7.133.113</b></u></u>



## Noter

	<u>2021</u>
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	58.668
Andre finansielle omkostninger	<u>66.506</u>
	<b><u><u>125.174</u></u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>-29.655</u>
	<b><u><u>-29.655</u></u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	<u>0</u>
Kostpris 26. januar 2021	0
Tilgang i årets løb	<u>6.927.400</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>6.927.400</u>
	<u>0</u>
Opskrivninger 26. januar 2021	0
Opskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>
	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 26. januar 2021	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>
	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u><u>6.927.400</u></u></b>



## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BN Huse Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 15.950, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 15.950 deponeret til sikkerhed for bankgæld.