



**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 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2023

---

Bjørn Taagaard 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 1. oktober 2022 - 30. september 2023	9
Balance pr. 30. september 2023	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 12. december 2023

### 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 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 12. december 2023

### **Plan Revision**

Godkendte revisorer  
CVR-nr. 12 32 21 43

**Per F. Petersen**  
Godkendt revisor  
MNE-nr. mne3336



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Spiræaparken ApS Mikkels Banke 15A 4736 Karrebæksminde
	CVR-nr.: 42 06 26 34
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Næstved
<b>Direktion</b>	Bjørn Taagaard Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	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 2022/23 udviser et overskud på kr. 2.748.779, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.887.660.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spiræaparken ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger ejendomme**

Omkostninger ejendomme udgøres af driftsomkostninger på ejendomme, herunder ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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**

Grunde og bygninger 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. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.





## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.824.496</b>	<b>294.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.547.999	0
Finansielle indtægter		291	0
Finansielle omkostninger	1	-848.727	-655.399
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.524.059</b>	<b>-360.514</b>
Skat af årets resultat	2	-775.280	67.180
<b>Årets resultat</b>		<b>2.748.779</b>	<b>-293.334</b>
Overført resultat		2.748.779	-293.334
		<b>2.748.779</b>	<b>-293.334</b>



## Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	37.288.368	25.248.000
Grunde og bygninger	4	150.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	0	7.249.122
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>37.438.368</b>	<b>32.497.122</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>37.438.368</b>	<b>32.497.122</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.655	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		67.180	96.835
<b>Tilgodehavender</b>		<b>96.835</b>	<b>96.835</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>527.353</b>	<b>4.287.050</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>624.188</b>	<b>4.383.885</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>38.062.556</b>	<b>36.881.007</b>



## Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger		5.497.440	5.497.440
Overført resultat		2.350.220	-398.559
<b>Egenkapital</b>	5	<b>7.887.660</b>	<b>5.138.881</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.111.120	1.550.560
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.111.120</b>	<b>1.550.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.666.526	18.789.331
Skyldigt sambeskatningsbidrag		214.720	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>18.881.246</b>	<b>18.789.331</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	121.750	118.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.234	1.643.188
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.317.661	5.135.024
Anden gæld		3.723.885	4.495.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.182.530</b>	<b>11.402.235</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.063.776</b>	<b>30.191.566</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>38.062.556</b>	<b>36.881.007</b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	182.637	112.752
Andre finansielle omkostninger	<u>666.090</u>	<u>542.647</u>
	<b><u>848.727</u></b>	<b><u>655.399</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	214.720	-67.180
Årets udskudte skat	<u>560.560</u>	<u>0</u>
	<b><u>775.280</u></b>	<b><u>-67.180</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>27.692.369</u>
Kostpris 1. oktober 2022		<u>27.692.369</u>
Kostpris 30. september 2023		<u>27.692.369</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022		7.048.000
Årets værdireguleringer		<u>2.547.999</u>
Værdireguleringer 30. september 2023		<u>9.595.999</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		<b><u>37.288.368</u></b>



## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme udgøres af beboelsesejendomme beliggende i Næstved og omegn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter med ubegrænset lejeperiode.

Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i det kommende år fortsat udgør 100%.

Afkastkravet udgør 5 % pr. 30.06.2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med TDKK 3.390

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2022	0
Tilgang i årets løb	150.000
Kostpris 30. september 2023	150.000
Opskrivninger 1. oktober 2022	0
Opskrivninger 30. september 2023	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>150.000</b>



## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>5 Reserve for opskrivninger</b>		
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	7.048.000	7.048.000
Skat af årets opskrivning	-1.550.560	-1.550.560
	<b>5.497.440</b>	<b>5.497.440</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	18.156.750	18.265.000
Mellem 1 og 5 år	509.776	524.331
Langfristet del	18.666.526	18.789.331
Inden for et år	121.750	118.500
	<b>18.788.276</b>	<b>18.907.831</b>
<b>Skyldigt sambeskatningsbidrag</b>		
Mellem 1 og 5 år	214.720	0
Langfristet del	214.720	0
Kortfristet del	0	0
	<b>214.720</b>	<b>0</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BN Huse Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 18.788, er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 37.288.