

SPIR BOLIG ApS

Ålekistevej 60, st. th
2720 Vanløse
CVR-nr. 43 21 14 55

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2023.

Henrik Sparup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 19. april - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for SPIR BOLIG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. april - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 15. maj 2023

Direktion

Jeppé Duus Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i SPIR BOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPIR BOLIG ApS for regnskabsåret 19. april - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Brøndby, den 15. maj 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor
mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPIR BOLIG ApS
Ålekistevej 60, st. th
2720 Vanløse

CVR-nr.: 43 21 14 55
Hjemsted: Vanløse
Regnskabsår: 19. april - 31. december
1. regnskabsår

Direktion

Jeppe Duus Olesen

Revisor

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.261 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.600 kr.

Selskabet er nystiftet pr. 4. marts 2022, hvor selskabet har erhvervet en ejendom som er under renovering, hvorfor årets resultat er som forventet af ledelsen.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	19/4 2022 - 31/12 2022 kr.
Bruttofortjeneste	2.261
Personaleomkostninger	0
Resultat før finansielle poster	2.261
Øvrige finansielle omkostninger	-10.861
Resultat før skat	-8.600
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-8.600
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-8.600
Disponeret i alt	-8.600

Balance

Aktiver		31/12 2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	2.794.921
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.794.921</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.794.921</u>
Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	43.553
	Tilgodehavender i alt	<u>43.553</u>
	Likvide beholdninger	<u>131.811</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>175.364</u>
	Aktiver i alt	<u>2.970.285</u>

Balance

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-8.600
Egenkapital i alt	31.400
Gældsforpligtelser	
Gæld til pengeinstitutter	1.893.647
Deposita	21.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	970.464
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.885.111
2 Kortfristet del af langfristet gæld	0
Gæld til pengeinstitutter	43.774
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.774
Gældsforpligtelser i alt	2.938.885
Passiver i alt	2.970.285
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 19. april 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.600	-8.600
	40.000	-8.600	31.400

Noter

	19/4 2022 - 31/12 2022 kr.
1. Investeringsejendomme	
Kostpris 19. april 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>2.794.921</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.794.921</u>
Regulering til dagsværdi 19. april 2022	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.794.921</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Regulering til dagsværdi opgøres første gang når den igangværende reovering af færdiggjort.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	1.893.647	0	1.893.647	0
Deposita	21.000	0	21.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>970.464</u>	<u>0</u>	<u>970.464</u>	<u>0</u>
	<u>2.885.111</u>	<u>0</u>	<u>2.885.111</u>	<u>0</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.894 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.795 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPIR BOLIG ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Jeppe Duus Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Duus Olesen

Direktør

ID: 81639c15-470d-466f-915c-80511a7f2fde

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 08:26:48

Underskrevet med MitID



Anders Salomonsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Anders Salomonsen

Revisor

ID: 38632987

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 10:11:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Sparup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Sparup

Dirigent

ID: 57a336c2-155d-466f-b3c2-f1ea8f5097d5

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 00:06:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ab3fd3TWwRw250013485

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.