

SPIR BOLIG ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024.

Henrik Sparup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 13. juni 2024

Direktion

Jeppé Duus Olesen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i SPIR BOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPIR BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 13. juni 2024

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: 1. januar - 31. december
2. regnskabsår

Direktion

Jeppe Duus Olesen, Direktør

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 135.865 kr. mod 2.261 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 642.406 kr. mod -8.600 kr. sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2023 kr.	19/4 - 31/12 2022 kr.
Bruttofortjeneste	135.865	2.261
Værdiregulering af investeringsejendomme	852.677	0
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	988.542	2.261
Andre finansielle indtægter	451	0
Øvrige finansielle omkostninger	-167.178	-10.861
Resultat før skat	821.815	-8.600
1 Skat af årets resultat	-179.409	0
Årets resultat	642.406	-8.600
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	642.406	0
Disponeret fra overført resultat	0	-8.600
Disponeret i alt	642.406	-8.600

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	8.310.094	2.794.921
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.310.094</u>	<u>2.794.921</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.310.094</u>	<u>2.794.921</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>17.110</u>	<u>43.553</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.110</u>	<u>43.553</u>
	Likvide beholdninger	<u>26.482</u>	<u>131.811</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.592</u>	<u>175.364</u>
	Aktiver i alt	<u>8.353.686</u>	<u>2.970.285</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	633.806	-8.600
Egenkapital i alt	673.806	31.400
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	179.409	0
Hensatte forpligtelser i alt	179.409	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	5.569.500	1.893.647
Deposita	92.850	21.000
Anden gæld	1.681.747	970.464
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.344.097	2.885.111
3 Kortfristet del af langfristet gæld	105.883	0
Gæld til pengeinstitutter	22.722	43.774
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.950	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.819	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	156.374	53.774
Gældsforpligtelser i alt	7.500.471	2.938.885
Passiver i alt	8.353.686	2.970.285
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-8.600	31.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	642.406	642.406
	40.000	633.806	673.806

Noter

	1/1 - 31/12 2023 kr.	19/4 - 31/12 2022 kr.
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	179.409	0
	179.409	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	2.794.922	0
Tilgang i årets løb	4.662.495	2.794.921
Kostpris 31. december 2023	7.457.417	2.794.921
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	0	0
Årets regulering til dagsværdi	852.677	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	852.677	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	8.310.094	2.794.921

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Sorø.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, Sorø (%)	5,25	5,25
-----------------------------	------	------

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,50%	8.106.664	8.310.094	-203.430
5,25%	8.310.094	8.310.094	0
5,00%	8.533.867	8.310.094	223.773

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	5.675.383	105.883	5.569.500	5.185.659
Deposita	92.850	0	92.850	0
Anden gæld	1.681.747	0	1.681.747	0
	7.449.980	105.883	7.344.097	5.185.659

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.758 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.310 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Henrik Sparup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Sparup

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 11:08:42

Underskrevet med MitID



Jeppe Duus Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jeppe Duus Olesen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 08:35:43

Underskrevet med MitID



Anders Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Revisor

ID: 8b4d1b96-aa46-48fe-836a-9ae8c297850c

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 08:40:31

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 745647QrXqK251860504

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.