

# **Det Spanske Vinhus A/S**

**Sauntevej 10  
3100 Hornbæk**

**CVR-nr. 16 68 00 01**

**Årsrapport for 2025  
(34. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. februar 2026

---

Marian Riff Tranberg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Det Spanske Vinhus A/S.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Hornbæk, den 23. januar 2026

### **Direktion**

Marian Riff Tranberg

### **Bestyrelse**

Henriette Dumitrescu Riff  
Tranberg  
formand

Marian Riff Tranberg

Camilla Riff Bogaerdt

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Det Spanske Vinhus A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Det Spanske Vinhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Helsingør, den 23. januar 2026

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 16 05 65

Jakob Løkke  
Registreret revisor  
mne12354

Mogens Andersen  
Registreret revisor  
mne5529

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Det Spanske Vinhus A/S  
Sauntevej 10  
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 16680001

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 29. juni 1992

Regnskabsår: 34. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

### Bestyrelse

Henriette Dumitrescu Riff Tranberg, formand  
Marian Riff Tranberg  
Camilla Riff Bogaerd

### Direktion

Marian Riff Tranberg

### Revisor

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 32160565  
Stengade 51B, 1. sal  
3000 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med sidste år bestået af investering i ejendomme, der udlejes til beboelse og til erhverv. Herudover har aktiviteterne bestået af investering i børsnoterede værdipapirer.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 868.456, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 24.487.204.

### **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 Det Spanske Vinhus A/S for 2025 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 2025 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henholdt til de indgåede kontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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**

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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi, der revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi.

Måling af dagsværdien pr. 31/12 2025 er foretaget på baggrund af et afkastkrav på 4,75% for boligejendomme og 7% for erhvervsjendomme. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ved den årlige revurdering af dagsværdierne. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på ejendommene.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egenkapital

#### 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 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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>508.703</b>	<b>630.969</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-485.457</u>	<u>-483.112</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>23.246</b>	<b>147.857</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-260.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-236.754</b>	<b>147.857</b>
Finansielle indtægter		385.882	729.106
Finansielle omkostninger		<u>-1.249.725</u>	<u>-269.058</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.100.597</b>	<b>607.905</b>
Skat af årets resultat	3	<u>232.141</u>	<u>-137.017</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-868.456</u></b>	<b><u>470.888</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-1.368.456</u>	<u>-29.112</u>
		<b><u>-868.456</u></b>	<b><u>470.888</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>16.040.000</u>	<u>16.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>16.040.000</b></u>	<u><b>16.300.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.040.000</b></u>	<u><b>16.300.000</b></u>
Selskabsskat		<u>61.138</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>61.138</b></u>	<u><b>0</b></u>
Værdipapirer		<u>9.418.697</u>	<u>3.412.880</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>9.418.697</b></u>	<u><b>3.412.880</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>926.553</b></u>	<u><b>8.324.876</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>10.406.388</b></u>	<u><b>11.737.756</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>26.446.388</b></u></u>	<u><u><b>28.037.756</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført resultat		22.607.204	23.975.659
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>24.487.204</b>	<b>25.855.659</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.286.303	1.528.035
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.286.303</b>	<b>1.528.035</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		374.507	374.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.100	44.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		204.989	100.000
Selskabsskat		0	93.561
Skyldige moms og afgifter		23.688	22.465
Anden gæld		25.597	19.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>672.881</b>	<b>654.062</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>672.881</b>	<b>654.062</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.446.388</b>	<b>28.037.756</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.380.000	23.975.660	500.000	25.855.660
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.368.456</u>	<u>500.000</u>	<u>-868.456</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>1.380.000</u></b>	<b><u>22.607.204</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>24.487.204</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	478.812	478.812
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.645</u>	<u>4.300</u>
	<b><u>485.457</u></b>	<b><u>483.112</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-890.660</u>	<u>-267.832</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.418.697</u>	<u>3.412.880</u>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-260.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>16.040.000</u>	<u>16.300.000</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.027	114.636
Årets udskudte skat	-241.732	22.381
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.564</u>	<u>0</u>
	<b><u>-232.141</u></b>	<b><u>137.017</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>11.753.590</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>11.753.590</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	4.546.410
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-260.000</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>4.286.410</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>16.040.000</u></u></b>

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er ligesom sidste år sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau, forventede lejeindtægter samt periode for udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt udviklingen i afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.