

Det Spanske Vinhus A/S

**Sauntevej 10
3100 Hornbæk**

CVR-nr. 16 68 00 01

**Årsrapport for 2022
(31. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 4. marts 2023

Marian Riff Tranberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 20. februar 2023

Direktion

Marian Riff Tranberg

Bestyrelse

Henriette Riff Tranberg
formand

Marian Riff Tranberg

Camilla Riff Bogaert

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Helsingør, den 20. februar 2023

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

Mogens Andersen
Registreret revisor
MNE-nr. mne5529

Selskabsoplysninger

Selskabet

Det Spanske Vinhus A/S
Sauntevej 10
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 16 68 00 01

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 29. juni 1992

Regnskabsår: 31. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

Bestyrelse

Henriette Riff Tranberg, formand
Marian Riff Tranberg
Camilla Riff Bogaert

Direktion

Marian Riff Tranberg

Revisor

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Nordhavnsvej 1A
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.

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.447.440, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 24.842.453.

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 2022 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 2022 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

Bruttotab

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 poster 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 erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommenes vedligeholdelsestilstand. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Måling af dagsværdien pr. 31/12 2022 er foretaget på baggrund af et afkastkrav på 4,75% for boligejendomme og 7% for erhvervsejendomme. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-210.160	522.541
Personaleomkostninger	1	-484.694	-484.582
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-694.854	37.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-500.000	-400.000
Resultat før finansielle poster		-1.194.854	-362.041
Finansielle indtægter		530.329	1.629.731
Finansielle omkostninger		-1.171.023	-160.955
Resultat før skat		-1.835.548	1.106.735
Skat af årets resultat	3	388.108	-37.466
Årets resultat		-1.447.440	1.069.269
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		400.000	450.000
Overført resultat		-1.847.440	619.269
		-1.447.440	1.069.269

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	16.300.000	16.800.000
Materielle anlægsaktiver		16.300.000	16.800.000
Anlægsaktiver i alt		16.300.000	16.800.000
Andre tilgodehavender		10.021	0
Tilgodehavender		10.021	0
Værdipapirer		9.613.400	11.487.083
Værdipapirer		9.613.400	11.487.083
Likvide beholdninger		527.826	619.273
Omsætningsaktiver i alt		10.151.247	12.106.356
Aktiver i alt		26.451.247	28.906.356

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført resultat		23.062.453	24.909.893
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	450.000
Egenkapital		24.842.453	26.739.893
Hensættelse til udskudt skat		1.153.882	1.556.361
Hensatte forpligtelser i alt		1.153.882	1.556.361
Modtagne forudbetalinger fra kunder		377.907	376.207
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.100	44.100
Selskabsskat		0	137.148
Skyldige moms og afgifter		12.772	15.003
Anden gæld		20.133	37.644
Kortfristede gældsforpligtelser		454.912	610.102
Gældsforpligtelser i alt		454.912	610.102
Passiver i alt		26.451.247	28.906.356
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.380.000	24.909.893	450.000	26.739.893
Betalt ordinært udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets resultat	0	-1.847.440	400.000	-1.447.440
Egenkapital 31. december 2022	1.380.000	23.062.453	400.000	24.842.453

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	4.694	4.582
	484.694	484.582
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	2022 kr.	2021 kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-868.948	1.276.024
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	9.613.400	11.469.442
Investeringssejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-500.000	-400.000
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	16.300.000	16.800.000
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.371	301.972
Årets udskudte skat	-402.479	-268.325
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3.819
	-388.108	37.466

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2022	11.753.590
Kostpris 31. december 2022	11.753.590
Opskrivninger 1. januar 2022	5.046.410
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-500.000
Opskrivninger 31. december 2022	4.546.410
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	16.300.000

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.