

## Det Spanske Vinhus A/S

Sauntevej 10  
3100 Hornbæk

CVR-nr. 16 68 00 01

Årsrapport for 2024

(33. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 8. februar 2025

---

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 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 22. januar 2025

### 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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 22. januar 2025

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

Mogens Andersen  
Registreret revisor  
mne5529

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Det Spanske Vinhus A/S  
Sauntevej 10  
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 16 68 00 01

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 29. juni 1992

Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

### Bestyrelse

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

### Direktion

Marian Riff Tranberg

### Revisor

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
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 2024 udviser et overskud på kr. 470.888, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 25.855.659.

### **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 2024 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 2024 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 erhvervsejendomme 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 2024 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 finansiel 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>630.969</b>	<b>698.939</b>
Personaleomkostninger	1	-483.112	-484.552
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>147.857</b>	<b>214.387</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>147.857</b>	<b>214.387</b>
Finansielle indtægter		729.106	1.634.695
Finansielle omkostninger		-269.058	-79
<b>Resultat før skat</b>		<b>607.905</b>	<b>1.849.003</b>
Skat af årets resultat	3	-137.017	-406.684
<b>Årets resultat</b>		<b>470.888</b>	<b>1.442.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		-29.112	942.319
		<b>470.888</b>	<b>1.442.319</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	16.300.000	16.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.300.000</b>	<b>16.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.300.000</b>	<b>16.300.000</b>
Værdipapirer		3.412.880	10.988.770
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.412.880</b>	<b>10.988.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.324.876</b>	<b>591.338</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.737.756</b>	<b>11.580.108</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>28.037.756</b>	<b>27.880.108</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført resultat		23.975.659	24.004.772
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>25.855.659</b>	<b>25.884.772</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.528.035	1.505.654
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.528.035</b>	<b>1.505.654</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		374.319	367.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.100	44.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		100.000	0
Selskabsskat		93.561	40.464
Skyldige moms og afgifter		22.465	17.079
Anden gæld		19.617	20.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>654.062</b>	<b>489.682</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>654.062</b>	<b>489.682</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.037.756</b>	<b>27.880.108</b>
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 2024	1.380.000	24.004.771	500.000	25.884.771
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-29.112	500.000	470.888
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.380.000</b>	<b>23.975.659</b>	<b>500.000</b>	<b>25.855.659</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	478.812	480.000
Andre omkostninger til social sikring	4.300	4.552
	<u><b>483.112</b></u>	<u><b>484.552</b></u>
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>-267.832</u>	<u>1.488.714</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.412.880</u>	<u>10.988.770</u>
<b>Investeringsjendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>16.300.000</u>	<u>16.300.000</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	114.636	54.912
Årets udskudte skat	<u>22.381</u>	<u>351.772</u>
	<u><b>137.017</b></u>	<u><b>406.684</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2024	<u>11.753.590</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>11.753.590</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>4.546.410</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>4.546.410</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>16.300.000</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.

## Marian Riff tranberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marian Riff Tranberg

Direktør

ID: 745e81db-841f-4e77-854b-110513ef9e13

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 10:09:26

Underskrevet med MitID



## Camilla Riff Bogaerdt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Camilla Riff Bogaerdt

Bestyrelsesmedlem

ID: 253c9d73-8269-4aa4-bc6f-97027dc6b91c

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:11:20

Underskrevet med MitID



## Marian Riff tranberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marian Riff Tranberg

Bestyrelsesmedlem

ID: 745e81db-841f-4e77-854b-110513ef9e13

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 10:18:58

Underskrevet med MitID



## Henriette Dumitrescu Riff Tranberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henriette Dumitrescu Riff Tranberg

Bestyrelsesformand

ID: f72833ef-e9ad-44cc-bccf-835de2fc0872

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:15:23

Underskrevet med MitID



## Mogens Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Breum Andersen

Revisor

ID: 5e93aadb-bb69-4c24-b95e-c05b50d34049

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:26:56

Underskrevet med MitID



## Marian Riff tranberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marian Riff Tranberg

Dirigent

ID: 745e81db-841f-4e77-854b-110513ef9e13

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2025 kl.: 11:41:37

Underskrevet med MitID

