



## Property Investment Spain K/S

Rafns Alle 9  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 39605422

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.06.2021

---

**Thomas Løth**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Property Investment Spain K/S

Rafns Alle 9

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39605422

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Thomas Løth

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Property Investment Spain K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.06.2021

**Direktion**

**Thomas Løth**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Property Investment Spain K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Property Investment Spain K/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 21.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i handel med og udlejning af fast ejendom i Spanien.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har bevirket, at selskabets omsætning er reduceret i forhold til forventningen ved årets begyndelse. Dette fald skyldes dels lejernes annullering af lejeaftaler, dels manglende mulighed for at imødekomme lejernes efterspørgsel som følge af lukkede grænser.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Baseret på en forudsætning om, at effekten af COVID-19 vil aftage i løbet af 2021, er det ledelsens forventning, at selskabets finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2021.

Derudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>554.813</b>	<b>650.806</b>
Personaleomkostninger	1	(298.521)	(161.762)
Af- og nedskrivninger	2	(350.064)	(340.687)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(93.772)</b>	<b>148.357</b>
Andre finansielle indtægter		12.591	0
Andre finansielle omkostninger		(149.396)	(223.387)
<b>Årets resultat</b>		<b>(230.577)</b>	<b>(75.030)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(230.577)	(75.030)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(230.577)</b>	<b>(75.030)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		20.027.356	19.470.106
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		825.434	1.060.609
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>20.852.790</b>	<b>20.530.715</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.852.790</b>	<b>20.530.715</b>
Periodeafgrænsningsposter		21.031	20.657
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.031</b>	<b>20.657</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>158.773</b>	<b>251.709</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>179.804</b>	<b>272.366</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.032.594</b>	<b>20.803.081</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		9.514.117	8.128.051
<b>Egenkapital</b>		<b>10.014.117</b>	<b>8.628.051</b>
Bankgæld		10.998.477	10.544.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.998.477</b>	<b>10.544.575</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	1.620.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.000</b>	<b>1.630.455</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.018.477</b>	<b>12.175.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.032.594</b>	<b>20.803.081</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	8.128.051	8.628.051
Øvrige egenkapitalposter	0	1.616.643	1.616.643
Årets resultat	0	(230.577)	(230.577)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>9.514.117</b>	<b>10.014.117</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	298.521	161.762
	<b>298.521</b>	<b>161.762</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	350.064	340.687
	<b>350.064</b>	<b>340.687</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	19.565.263	1.395.458
Tilgange	624.202	47.937
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.189.465</b>	<b>1.443.395</b>
Af- og nedskrivninger primo	(95.157)	(334.849)
Årets afskrivninger	(66.952)	(283.112)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(162.109)</b>	<b>(617.961)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.027.356</b>	<b>825.434</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Bankgæld	500.000	10.998.477	8.545.000
Anden gæld	1.120.455	0	0
	<b>1.620.455</b>	<b>10.998.477</b>	<b>8.545.000</b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der givet pant i grunde og bygninger. Værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2020 udgør 20.027 t. kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.