



## Property Investment Spain K/S

Rafns Alle 9  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 39605422

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.06.2023

---

**Thomas Løth**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2022	5
Balance pr. 31.12.2022	6
Egenkapitalopgørelse for 2022	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Property Investment Spain K/S

Rafns Alle 9

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39605422

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Thomas Løth, direktør

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16.06.2023

**Direktion**

**Thomas Løth**

direktør

Aalborg, den 16.06.2023

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2022 sammenholdt med tidligere år realiseret en stigning i aktivitetsniveauet.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Den positive udvikling realiseret i indeværende år, forventes at fortsætte i de kommende år.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.070.211</b>	<b>824.691</b>
Personaleomkostninger	1	(463.789)	(278.165)
Af- og nedskrivninger		(255.593)	(473.156)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.350.829</b>	<b>73.370</b>
Andre finansielle omkostninger		(288.271)	(275.383)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.062.558</b>	<b>(202.013)</b>
Skat af årets resultat		(278.167)	(36.117)
<b>Årets resultat</b>		<b>784.391</b>	<b>(238.130)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		784.391	(238.130)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>784.391</b>	<b>(238.130)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		19.923.567	19.923.567
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		929.276	859.467
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>20.852.843</b>	<b>20.783.034</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.852.843</b>	<b>20.783.034</b>
Andre tilgodehavender		52.403	333.138
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.403</b>	<b>333.138</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.133.686</b>	<b>230.201</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.186.089</b>	<b>563.339</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.038.932</b>	<b>21.346.373</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		9.919.250	9.134.859
<b>Egenkapital</b>		<b>10.419.250</b>	<b>9.634.859</b>
Bankgæld		11.030.952	11.034.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>11.030.952</b>	<b>11.034.038</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	45.827
Anden gæld		588.730	631.649
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>588.730</b>	<b>677.476</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.619.682</b>	<b>11.711.514</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.038.932</b>	<b>21.346.373</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4



# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.134.859	9.634.859
Årets resultat	0	784.391	784.391
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>9.919.250</b>	<b>10.419.250</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	350.216	214.851
Andre omkostninger til social sikring	113.573	63.314
	<b>463.789</b>	<b>278.165</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	20.189.465	1.846.795
Tilgange	0	69.809
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.189.465</b>	<b>1.916.604</b>
Af- og nedskrivninger primo	(265.898)	(987.328)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(265.898)</b>	<b>(987.328)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.923.567</b>	<b>929.276</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Bankgæld	11.030.952	6.407.856
	<b>11.030.952</b>	<b>6.407.856</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 19.923 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 anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**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 for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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