



Property Investment Spain K/S

Rafns Alle 9
9000 Aalborg
CVR-nr. 39605422

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.07.2020

Thomas Løth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Property Investment Spain K/S

Rafns Alle 9

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39605422

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Thomas Løth, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02.07.2020

Direktion

Thomas Løth
direktør

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 02.07.2020

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

Resultatudviklingen har været positiv, selv om årets resultat er negativt. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er efter regnskabsårets udløb sat til salg. Det er ledelsens forventning, at salgsprisen vil overstige den bogførte værdi af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har bevirket, at selskabets omsætning i 1. halvår af 2020 er reduceret væsentligt 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.

Baseret på en forudsætning om at effekten af COVID-19 vil aftage i løbet af 2. halvår 2020, er det ledelsens overbevisning at selskabets finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum, at fortsætte driften frem til 31.12.2020.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		650.806	(140.515)
Personaleomkostninger	1	(161.762)	(62.066)
Af- og nedskrivninger	2	(340.687)	(89.319)
Driftsresultat		148.357	(291.900)
Andre finansielle omkostninger		(223.387)	(136.880)
Årets resultat		(75.030)	(428.780)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(75.030)	(428.780)
Resultatdisponering		(75.030)	(428.780)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		19.470.106	19.448.563
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.060.609	1.300.940
Materielle aktiver	3	20.530.715	20.749.503
Anlægsaktiver		20.530.715	20.749.503
Periodeafgrænsningsposter		20.657	15.658
Tilgodehavender		20.657	15.658
Likvide beholdninger		251.709	103.878
Omsætningsaktiver		272.366	119.536
Aktiver		20.803.081	20.869.039

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		8.128.051	6.811.874
Egenkapital		8.628.051	7.311.874
Bankgæld		10.544.575	10.784.193
Anden gæld		0	1.120.095
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.544.575	11.904.288
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.620.455	1.621.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	27.500
Anden gæld		0	3.479
Kortfristede gældsforpligtelser		1.630.455	1.652.877
Gældsforpligtelser		12.175.030	13.557.165
Passiver		20.803.081	20.869.039
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.811.874	7.311.874
Øvrige egenkapitalposter	0	1.391.207	1.391.207
Årets resultat	0	(75.030)	(75.030)
Egenkapital ultimo	500.000	8.128.051	8.628.051

Noter

1 Personalemkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	161.762	62.066
	161.762	62.066
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	340.687	89.319
	340.687	89.319

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	19.478.446	1.360.376
Tilgange	86.817	35.082
Kostpris ultimo	19.565.263	1.395.458
Af- og nedskrivninger primo	(29.883)	(59.436)
Årets afskrivninger	(65.274)	(275.413)
Af- og nedskrivninger ultimo	(95.157)	(334.849)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.470.106	1.060.609

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Bankgæld	500.000	501.803	10.544.575	8.545.000
Anden gæld	1.120.455	1.120.095	0	0
	1.620.455	1.621.898	10.544.575	8.545.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der givet pant i grunde og bygninger. Værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.470 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 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 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.