


South Cone Investments A/S

CVR-nummer 31 18 82 61

Bagsværd Hovedgade 141, 2. th.
2880 Bagsværd

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 12. marts 2018.



Casper Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

1

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for South Cone Investments A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

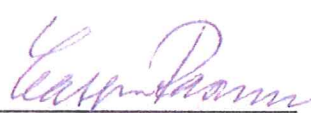


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 19. februar 2018

Bestyrelse og Direktion:

		
_____ Casper Rasmussen Bestyrelsesmedlem og direktør	_____ Torben Hjort Bestyrelsesformand	_____ Jens Behrens Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i South Cone Investments A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for South Cone Investments A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet:

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen:

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 19. februar 2018
Ernst & Young P/S
Godkendt Revisionspartnerselskab
30700228


Jens Møller

Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 9387

Selskabsoplysninger

4

Selskabet: South Cone Investments A/S
Bagsværd Hovedgade 141, 2. th.
2880 Bagsværd

Telefon: 60 54 46 51 / 60 56 64 54
E-mail: info@projektforvaltning.dk
Hjemsted Gladsaxe

CVR-nummer: 31 18 82 61

Bestyrelsen: Torben Hjort
Casper Rasmussen
Jens Behrens

Direktion: Casper Rasmussen

Revision: Ernst & Young P/S
Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens
CVR nr. 30700228

Selskabets aktivitet:

Selskabet ejer ca. 35,2% af Aguada Park, Montevideo, Uruguay, hvis formål er at eje og drive en forretnings ejendom. Udviklingen i ejendommens drift går som forventet, og på den baggrund vurderer ledelsen at driften af selskabet i 2017 har været tilfredsstillende.

Værdien af selskabets investering er i 2017 faldet, hvilket skyldes at USD-kursen i 2017 er faldet med ca 12%. Investeringen er således påvirket negativt i 2017 med DKK 8,8 mio (i 2016 en positiv påvirkning på DKK 2,1 mio).

Ejendommen er finansieret dels ved langfristede lån fra Banco República Oriental del Uruguay, og dels ved indskud fra kapitalejerne.

I de kommende år vil ejendommen blive udbygget med yderligere ca 6.500 m2 til udlejning. Udbygningen er finansieret fuldt ud.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter positivt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Generelt:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger:

Omfatter selskabets udgifter til ekstern assistance i Uruguay, advokat, rejseomkostninger, bogføring, revision mv.

Kapitalandele i associeret virksomhed:

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, udbytter fra værdipapirbeholdning, værdireguleringer af finansielle tilgodehavender samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Selskabsskat:

Skat af årets resultat omfattende aktuel og –udskudt skat. Årets skat udgiftsføres eller indtægtsføres med gældende skattesats af årets regnskabsmæssige resultat, reguleret for skattefrie indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter.

BALANCEN

Kapitalandele i associeret virksomhed:

Kapitalandele i associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associeret virksomhed reduceret med udbytteudlodninger, herunder deklareret udbytte for regnskabsåret, henlægges via overskudsdisponeringen til "Opskrivningsreserve" under egenkapitalen. Hvis markedsværdien skønnes lavere nedskrives der til den skønnede lavere markedsværdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

PASSIVER

Selskabsskat og udskudt skat:

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der er gældende på statutidspunktet og der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver herunder skatteværdi af fremførselsberettigede underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudte skatteaktiver og –forpligtelser præsenteres modregnet.

Gældsforpligtelser:

Indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Udbytte:

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

8

<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Administrationsomkostninger	-443.385	-356.450
Resultat før finansielle poster	-443.385	-356.450
Finansielle indtægter	661	394
1 Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	-1.354.844	7.389.290
Finansielle omkostninger	-297.404	-357.544
Finansielle poster netto	-1.651.587	7.032.140
Resultat før skat	-2.094.972	6.675.690
2 Skat af årets resultat	460.844	-1.474.189
Årets resultat	-1.634.128	5.201.501
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-9.483.758	5.763.646
Overførsel til næste år	7.849.630	-562.145
Disponeret i alt	-1.634.128	5.201.501

Balance pr. 31. december 2017

9

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>DKK</u>	<u>2016</u> <u>DKK</u>
1 Kapitalandele i associeret virksomhed	<u>60.997.370</u>	<u>73.156.035</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>60.997.370</u>	<u>73.156.035</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>44.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>44.000</u>
Likvide beholdninger	<u>2.814.304</u>	<u>3.265</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.814.304</u>	<u>47.265</u>
Aktiver i alt	<u>63.811.674</u>	<u>73.203.300</u>

Passiver

Note	2017 DKK	2016 DKK
3 Virksomhedskapital	14.000.000	14.000.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.501.226	31.984.984
3 Overført resultat	7.885.876	36.246
Egenkapital i alt	44.387.102	46.021.230
2 Udskudt skat	6.346.500	8.824.225
Udskudt skat i alt	6.346.500	8.824.225
4 Gæld til virksomhedsdeltagere	12.066.183	17.768.779
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.066.183	17.768.779
Gæld til tilknyttede virksomheder	282.000	203.566
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.008	385.500
Selskabsskat	616.881	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.011.889	589.066
Gældsforpligtelser i alt	13.078.072	18.357.845
Passiver i alt	63.811.674	73.203.300
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

Note**1 Investering i associeret virksomhed**

Selskabet ejer ca. 35,2% af Aguada Park, Uruguay gennem det lokale selskab Aguada Park S.A. (tidligere Itsen S.A.).

	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1/1	32.149.645	32.149.645
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31/12	<u>32.149.645</u>	<u>32.149.645</u>
Værdireguleringer 1/1	41.006.390	33.617.100
Årets værdiregulering	-1.354.844	7.389.290
Årets udbytte	<u>-10.803.821</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31/12	<u>28.847.725</u>	<u>41.006.390</u>
Indre værdi i associeret virksomhed i alt	<u>60.997.370</u>	<u>73.156.035</u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat sammensætter sig således:

	Udskudt skat	Skyldig skat	Resultat- opgørelsen
Saldo primo	8.824.225	0	0
Skat af årets resultat	-2.477.725	2.214.062	-263.663
Betalt i året	0	-1.400.000	0
Regulering for året	<u>0</u>	<u>-197.181</u>	<u>-197.181</u>
Saldo ultimo	DKK <u>6.346.500</u>	<u>616.881</u>	<u>-460.844</u>

Regulering for året skyldes, at der ikke i tidligere år har været afsat udskudt skat af skattemæssige underskud.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Opskrivning af kapital- andele til indre værdi	I alt
3 Egenkapital				
Saldo pr. 1/1	14.000.000	36.246	31.984.984	46.021.230
Årets resultat	0	7.849.630	0	7.849.630
Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-9.483.758</u>	<u>-9.483.758</u>
Egenkapital 31/12	DKK <u>14.000.000</u>	<u>7.885.876</u>	<u>22.501.226</u>	<u>44.387.102</u>

Virksomhedskapitalen er opdelt på 14.000 aktier à DKK 1.000.

Note**4 Gæld til virksomhedsdeltagere**

Selskabet har delvis finansieret sine investeringer i Uruguay ved optagelse af ansvarlige lån hos selskabets kapitalejere til kurs 100. Ansvarlig lånekapital forrentes med 2 % p.a. Renter på ansvarlig lånekapital akkumuleres indtil der indgås aftale om tilbagebetaling af lånenes hovedstol.

De akkumulerede ansvarlige lån og renter sammensætter sig således:

	2017 DKK	2016 DKK
Ansvarlig lånesum 1/1	14.000.000	14.000.000
Årets afdrag	-6.000.000	0
Ansvarlig lånesum 31/12	<u>8.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
Akkumulerede renter primo	3.768.779	3.416.852
Årets renter	<u>297.404</u>	<u>351.927</u>
Akkumulerede renter ultimo	<u>4.066.183</u>	<u>3.768.779</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere i alt	<u>12.066.183</u>	<u>17.768.779</u>

5 Eventualposter mv.

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandelene i Aguada Park S.A. er pantsat til fordel for Banco República Oriental del Uruguay.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Andrea Consult ApS, Bagsværd Hovedgade 141, 2. th., 2880 Bagsværd
 AHJ A/S, Amerikakajen 1, st.tv, 4220 Korsør
 LF Investment ApS, Tranegårdsvej 20, 2900 Hellerup