

South Cone Investments A/S

CVR-nummer 31 18 82 61

Bagsværd Hovedgade 141, 1. th.
2880 Bagsværd

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 7. juni 2023.



Casper Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionpåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

1

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for South Cone Investments A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

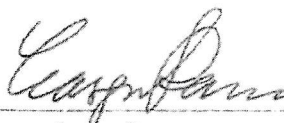
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

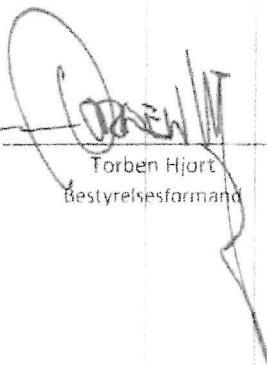
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 23. maj 2023

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 2022 til 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 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.

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.

København, den 23. maj 2023

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34209936


Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor
MNE nr. 32794

Selskabsoplysninger

4

Selskabet: South Cone Investments A/S
Bagsværd Hovedgade 141, 1. th.
2880 Bagsværd

Telefon: 40 51 96 41
E-mail: info@projektforvaltning.dk
Hjemsted Gladsaxe

CVR-nummer: 31 18 82 61

Modervirksomhed: Andrea Consult ApS, CVR nr. 10129842

Bestyrelsen: Torben Hjort
Casper Rasmussen
Jens Behrens

Direktion: Casper Rasmussen

Revision: Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø.
CVR nr. 34209936

Selskabets aktivitet:

Selskabet ejer ca. 35,21% af Aguada Park, Montevideo, Uruguay, hvis formål er at eje og drive en forretningsejendom. Udviklingen i ejendommens drift går som forventet, og på den baggrund vurderer ledelsen at driften af selskabet i 2022 har været tilfredsstillende.

Værdien af selskabets investering er i 2022 steget som følge af stigningen i USD-kursen fra 6,5612 til 6.9722. Det svarer til en positiv resultateffekt før skat på ca. DKK 3,2 mio.

Ejendommen blev i 2019 udbygget med yderligere ca. 6.500 m2 til udlejning. Udbygningen er finansieret ved langfristede lån fra Banco República Oriental del Uruguay. Udlejningen blev forsinket på grund af corona-krisen, men forventes at være tilendebragt i 2023.

Usædvanlige forhold:

Ingen

Usikkerhed ved indregning og måling:

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

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 2022.

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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Regnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger:

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

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af kapitalandele i kapitalinteresser 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:

Selskabets ejendomsinvestering i Uruguay er beskattet lokalt efter regler, der i al væsentlighed svarer til danske regler. I det omfang der derudover opstår dansk skat, udgiftsføres eller indtægtsføres årets skat med gældende skattesats af årets regnskabsmæssige resultat, reguleret for skattefrie indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Eventuel skat af årets resultat afregnes via moderselskabet Andrea Consult ApS (administrationselskab).

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende selskaber (fuld fordeling).

BALANCEN

Kapitalandele i kapitalinteresser :

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Den samlede nettoopskrivning af kapitalinteresser 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 nettorealisationsværdi, 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.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Administrationsomkostninger	-506.127	-541.796
Resultat før finansielle poster	-506.127	-541.796
Finansielle indtægter	75.460	8.037
1 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	11.681.262	10.176.577
Finansielle omkostninger	-16.468	-4.468
Resultat før skat	11.234.127	9.638.350
2 Skat af årets resultat	0	118.410
Årets resultat	11.234.127	9.756.760
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.246.533	2.490.134
Overførsel til næste år	7.987.594	-733.374
Disponeret i alt	11.234.127	9.756.760

Balance pr. 31. december 2022

9

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
1 Kapitalinteresser	<u>67.840.620</u>	<u>64.594.087</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>67.840.620</u>	<u>64.594.087</u>
Mellemregning med moderselskab	10.915.752	3.687.378
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>118.410</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.915.752</u>	<u>3.805.788</u>
Likvide beholdninger	<u>470.284</u>	<u>2.580.713</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.386.036</u>	<u>6.386.501</u>
Aktiver i alt	<u>79.226.656</u>	<u>70.980.588</u>

Balance pr. 31. december 2022

10

Passiver

Note	2022 DKK	2021 DKK
3 Virksomhedskapital	14.000.000	14.000.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.690.975	32.444.442
3 Overført resultat	29.060.838	16.110.140
3 Forslag til udbytte	0	8.000.000
Egenkapital i alt	78.751.813	70.554.582
2 Udskudt skat	0	0
Udskudt skat i alt	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	474.843	426.006
2 Selskabsskat	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	474.843	426.006
Gældsforpligtelser i alt	474.843	426.006
Passiver i alt	79.226.656	70.980.588
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Ejerforhold		

Note**1 Kapitalinteresser**

Selskabet ejer ca. 35,21% af Aguada Park, Uruguay gennem det lokale selskab Aguada Park S.A. (tidligere Itsen S.A.).

	2022 DKK	2021 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	32.444.442	29.954.308
Årets værdiregulering	11.681.262	10.176.577
Årets udbytte	<u>-8.434.729</u>	<u>-7.686.443</u>
Værdireguleringer 31/12	<u>35.690.975</u>	<u>32.444.442</u>
Indre værdi i alt	<u>67.840.620</u>	<u>64.594.087</u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat sammensætter sig således:

	Udskudt skat	Skyldig skat	Resultat- opgørelsen
Saldo primo	0	-118.410	0
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering tidl. år	0	0	0
Betalt i året via sambeskatning	0	118.410	0
Overført til egenkapital	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet er fra 2020 sambeskattet med dets moderselskab Andrea Consult ApS. Selskabets eneste aktivitet er kapitalinteressen i ejendomsvirksomheden Aguada Park s.a., Uruguay, der lokalt er beskattet efter normale selskabsskatteretlige regler.

Note

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Opskrivning af kapitalinter- esser til indre værdi	Forslag til udbytte
3 Egenkapital				
Saldo pr. 1/1	14.000.000	16.110.140	32.444.442	8.000.000
Udbetalt i året	0	0	0	-8.000.000
Årets resultat	0	11.234.127	0	0
Regulering skat tidl. år	0	4.963.104	0	0
Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	0	-3.246.533	3.246.533	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31/12	DKK	14.000.000	29.060.838	35.690.975
				0

Virksomhedskapitalen er opdelt på 14.000 aktier à DKK 1.000.

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab, Andrea Consult ApS, og hæfter i den forbindelse for koncernens samlede skattetilsvær.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Banco República Oriental del Uruguay har transport i betalingerne fra lejerne i ejendommen som sikkerhed for diverse lånefaciliteter.

6 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, 1. th., 2880 Bagsværd
AHJ A/S, Amerikakajen 1, st.tv, 4220 Korsør