

Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 38 63 61 46

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2024

Dirigent:

.....
Thomas Esben Khan

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2024
Direktion:

.....
Henrik Skriver
direktør

.....
Thomas Esben Khan
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS
Adresse, postnr. by	Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	38 63 61 46
Stiftet	27. april 2017
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Direktion	Henrik Skriver, Direktør Thomas Esben Khan, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er via besiddelse af kapitalandele i helejet spansk kapitalselskab at foretage investering i spansk ejendomsudviklingsprojekt omfattende byggegrunde beliggende i Pinares de San Anton Invest i Malaga kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 266.183 EUR mod et overskud på 252.658 EUR sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.359.641 EUR.

Selskabet ejer en kapitalandel i et spansk ejendomsudviklingselskab og har ydet lån til samme selskab. Det spanske selskab er ved at udvikle et boligprojekt og ejer grunden til brug for projektet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	EUR	2023	2022
	Bruttotab	-2.949	-3.370
3	Finansielle indtægter	273.227	327.291
4	Finansielle omkostninger	-8.013	0
	Resultat før skat	262.265	323.921
5	Skat af årets resultat	3.918	-71.263
	Årets resultat	266.183	252.658
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	266.183	252.658
		266.183	252.658

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	EUR	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	100.000	100.000
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	3.005.498	2.732.271
		<u>3.105.498</u>	<u>2.832.271</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.105.498</u>	<u>2.832.271</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	474.926	474.926
		<u>474.926</u>	<u>474.926</u>
	Likvide beholdninger	<u>120</u>	<u>2</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>475.046</u>	<u>474.928</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.580.544</u>	<u>3.307.199</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	3.006.700	3.006.700
	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	474.925	474.925
	Overført resultat	-121.984	-388.167
	Egenkapital i alt	<u>3.359.641</u>	<u>3.093.458</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	159.448	138.044
	Skyldig sambeskatningsbidrag	57.791	71.263
	Anden gæld	3.664	4.434
		<u>220.903</u>	<u>213.741</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>220.903</u>	<u>213.741</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.580.544</u>	<u>3.307.199</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

EUR	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapit al og overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	3.006.700	474.925	-640.825	2.840.800
Overført via resultatdisponering	0	0	252.658	252.658
Egenkapital 1. januar 2023	3.006.700	474.925	-388.167	3.093.458
Overført via resultatdisponering	0	0	266.183	266.183
Egenkapital 31. december 2023	3.006.700	474.925	-121.984	3.359.641

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i euro (EUR), da virksomhedens væsentligste transaktioner afregnes i EUR.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for Ikke-indbetalt selskabskapital

Ikke-indbetalt selskabskapital præsenteres efter nettometoden, hvorefter den ikke-indbetalte selskabskapital ikke påvirker egenkapitalens størrelse. Den ikke-indbetalte selskabskapital præsenteres under egenkapitalen i en særskilt post. Et beløb svarende til den ikke-indbetalte selskabskapital omklassificeres fra overført resultat til reserve for ikke-indbetalt kapital.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

EUR	2023	2022
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	273.227	327.291
	<u>273.227</u>	<u>327.291</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.593	0
Andre finansielle omkostninger	420	0
	<u>8.013</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.791	71.263
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-61.709	0
	<u>-3.918</u>	<u>71.263</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

EUR	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Tilgodehavender hos dattervirksomhe der	I alt
Kostpris 1. januar 2023	100.000	3.359.675	3.459.675
Tilgange	0	273.227	273.227
Kostpris 31. december 2023	<u>100.000</u>	<u>3.632.902</u>	<u>3.732.902</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0	-627.404	-627.404
Værdireguleringer 31. december 2023	0	-627.404	-627.404
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>100.000</u>	<u>3.005.498</u>	<u>3.105.498</u>

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Cogitari Pinares De San Antón, S.L.	Spanien	90,00 %

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 3.006.700 EUR det seneste år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FORE Spain II Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Esben Khan

Direktion

På vegne af: Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-05-07 10:08:47 UTC



Thomas Esben Khan

Dirigent

På vegne af: Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Serienummer: 66fd2f27-f432-47d4-9270-06745de876f3

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-05-07 10:08:47 UTC



Henrik Skriver

Direktion

På vegne af: Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Serienummer: 779d0c53-efc1-46cb-b9e1-0d727711b2a4

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-10 05:56:05 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-10 06:04:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 57ZDZ-ZBX7U-LV5JE-3BPDQ-WJUE7-BJ58D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**