

Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 38 63 61 46

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023

Dirigent:

.....
Thomas Esben Khan

Indhold

Ledespåtegning	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 2022.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2023

Direktion:

.....
Henrik Skriver
direktør

.....
Thomas Esben Khan
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2022 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 20. juni 2023
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

Virksomhedens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 252.658 EUR mod et underskud på 3.441 EUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 3.093.457 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	2022	2021
	Bruttotab	-3.370	-3.350
3	Finansielle indtægter	327.291	0
4	Finansielle omkostninger	0	-91
	Resultat før skat	323.921	-3.441
5	Skat af årets resultat	-71.263	0
	Årets resultat	252.658	-3.441
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	252.658	-3.441
		252.658	-3.441

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	EUR	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	100.000	100.000
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	2.732.271	2.404.980
		<u>2.832.271</u>	<u>2.504.980</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.832.271</u>	<u>2.504.980</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>2</u>	<u>2</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>474.928</u>	<u>474.928</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.307.199</u>	<u>2.979.908</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	3.006.700	3.006.700
	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	474.925	474.925
	Overført resultat	-388.168	-640.826
	Egenkapital i alt	<u>3.093.457</u>	<u>2.840.799</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	138.044	0
	Skyldig selskabsskat	71.263	30.932
	Anden gæld	4.435	108.177
		<u>213.742</u>	<u>139.109</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>213.742</u>	<u>139.109</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.307.199</u>	<u>2.979.908</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

EUR	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapit al og overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.006.700	474.925	-637.385	2.844.240
Overført via resultatdisponering	0	0	-3.441	-3.441
Egenkapital 1. januar 2022	3.006.700	474.925	-640.826	2.840.799
Overført via resultatdisponering	0	0	252.658	252.658
Egenkapital 31. december 2022	3.006.700	474.925	-388.168	3.093.457

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

EUR	2022	2021
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	327.291	0
	<u>327.291</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	327.291	0
Andre finansielle omkostninger	-327.291	91
	<u>0</u>	<u>91</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	71.263	0
	<u>71.263</u>	<u>0</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

EUR	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Tilgodehavender hos dattervirksomhe der	I alt
Kostpris 1. januar 2022	100.000	3.032.384	3.132.384
Tilgange	0	327.291	327.291
Kostpris 31. december 2022	<u>100.000</u>	<u>3.359.675</u>	<u>3.459.675</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	0	-627.404	-627.404
Værdireguleringer 31. december 2022	0	-627.404	-627.404
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>100.000</u>	<u>2.732.271</u>	<u>2.832.271</u>

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 3.006.700 EUR det seneste år.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Cogitari Pinares de San Anton Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022.

9 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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
2023-06-20 13:39:34 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
2023-06-20 13:39:34 UTC



Henrik Skriver

Direktion

På vegne af: Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-285025744344
IP: 213.135.xxx.xxx
2023-06-20 13:42:51 UTC



Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229
IP: 83.94.xxx.xxx
2023-06-20 15:31:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: XGTSLK132P-HUXZE-GE5JE-UYHE3-X331Y

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>