

South Cone Investments A/S

CVR-nummer 31 18 82 61

Hesteskoen 3
2880 Bagsværd

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 24. april 2026.

Casper Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 25. marts 2026

Bestyrelse og Direktion:

Casper Rasmussen
Bestyrelsesmedlem og direktør

Torben Hjort
Bestyrelsesformand

Per Lundahl
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Til ledelsen i South Cone Investments A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for South Cone Investments A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standard Board for Accountant' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 25. marts 2026

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34209936

Michael Beuchert
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 32794

Selskabsoplysninger

4

Selskabet: South Cone Investments A/S
Hesteskoen 3
2880 Bagsværd

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

CVR-nummer: 31 18 82 61

Modervirk-
somhed Andrea Consult ApS, CVR nr. 10129842

Bestyrelsen: Torben Hjort
Casper Rasmussen
Per Lundahl

Direktion: Casper Rasmussen

Revision: Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø.
CVR nr. 34209936

Ledelsesberetning

5

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 2025 har været tilfredsstillende.

Værdien af selskabets investering er i 2025 påvirket af faldet i USD-kursen på ca. 12%. Det svarer til en negativ resultateffekt før skat på ca. DKK 10 mio. (sidste år en positiv resultateffekt på ca. DKK 4 mio.).

Ledelsen har besluttet i løbet af 2026/2027 at opføre endnu en ejendom på ca. 10.000 m2 til udlejning.

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 2025.

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 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

8

<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Administrationsomkostninger	-1.531.025	-489.431
Resultat før finansielle poster	-1.531.025	-489.431
Finansielle indtægter	728.186	600.881
1 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	5.043.769	14.808.694
Resultat før skat	4.240.930	14.920.144
2 Skat af årets resultat	174.792	-6.134
Årets resultat	4.415.722	14.914.010
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	414.132	14.477.110
Overførsel til næste år	4.001.590	436.900
Disponeret i alt	4.415.722	14.914.010

Balance pr. 31. december 2025
Aktiver

9

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
1 Kapitalinteresser	<u>83.752.165</u>	<u>83.338.033</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>83.752.165</u>	<u>83.338.033</u>
Mellemregning med moderselskab	24.293.402	19.103.476
2 Selskabsskat	<u>174.792</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.468.194</u>	<u>19.103.476</u>
Likvide beholdninger	<u>252.139</u>	<u>553.151</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>24.720.333</u>	<u>19.656.627</u>
Aktiver i alt	<u>108.472.498</u>	<u>102.994.660</u>

Balance pr. 31. december 2025

10

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
3 Virksomhedskapital	14.000.000	14.000.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	51.602.520	51.188.388
3 Overført resultat	41.449.603	37.448.013
Egenkapital i alt	<u>107.052.123</u>	<u>102.636.401</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.420.375	358.259
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.420.375</u>	<u>358.259</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.420.375</u>	<u>358.259</u>
Passiver i alt	<u>108.472.498</u>	<u>102.994.660</u>

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.

	2025 DKK	2024 DKK
Kostpris 1/1	32.149.645	32.149.645
Kostpris 31/12	32.149.645	32.149.645
Værdireguleringer 1/1	51.188.388	36.711.278
Årets værdiregulering	5.043.769	14.808.694
Årets udbytte	-4.629.637	-331.584
Værdireguleringer 31/12	51.602.520	51.188.388
Indre værdi i alt	83.752.165	83.338.033

2 Selskabsskat og udskudt skat

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.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Opskrivning af kapitalinter- esser til indre værdi	I alt
3 Egenkapital				
Saldo pr. 1/1	14.000.000	37.448.013	51.188.388	102.636.401
Årets resultat	0	4.415.722	0	4.415.722
Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	0	-414.132	414.132	0
Egenkapital 31/12	DKK 14.000.000	41.449.603	51.602.520	107.052.123

Virksomhedskapitalen er opdelt på 14.000 aktier à DKK 1.000.

Note**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, Hesteskoen 3, 2880 Bagsværd
AHJ A/S, Amerikakajen 1, st.tv, 4220 Korsør