

Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 38 63 61 46

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

Dirigent:

.....
Thomas Esben Khan

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	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 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2025

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 2024 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 revisorers 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 14. maj 2025
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 2024 udviser et overskud på 139.324 EUR mod et overskud på 266.183 EUR sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 3.498.964 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. Projektet forløber planmæssigt.

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	2024	2023
	Bruttotab	-3.822	-2.949
3	Finansielle indtægter	193.296	273.227
4	Finansielle omkostninger	-10.853	-8.013
	Resultat før skat	178.621	262.265
5	Skat af årets resultat	-39.297	3.918
	Årets resultat	139.324	266.183
	Forslag til resultatdisponering		
	Øvrige reserver	-10.000	0
	Overført resultat	149.324	266.183
		139.324	266.183

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	EUR	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	100.000	100.000
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	3.198.650	3.005.498
		<u>3.298.650</u>	<u>3.105.498</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.298.650</u>	<u>3.105.498</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	464.926	474.926
		<u>464.926</u>	<u>474.926</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.700</u>	<u>120</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>466.626</u>	<u>475.046</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.765.276</u></u>	<u><u>3.580.544</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	3.006.700	3.006.700
	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	464.925	474.925
	Overført resultat	27.339	-121.985
	Egenkapital i alt	<u>3.498.964</u>	<u>3.359.640</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	227.909	159.448
	Skyldig sameskatningsbidrag	34.738	57.791
	Anden gæld	3.665	3.665
		<u>266.312</u>	<u>220.904</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>266.312</u>	<u>220.904</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>3.765.276</u></u>	<u><u>3.580.544</u></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 virksomhedskapi tal og overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	3.006.700	474.925	-388.168	3.093.457
Overført via resultatdisponering	0	0	266.183	266.183
Egenkapital 1. januar 2024	3.006.700	474.925	-121.985	3.359.640
Overført via resultatdisponering	0	0	149.324	149.324
Indbetaling af tilgodehavende selskabskapital	0	-10.000	0	-10.000
Egenkapital 31. december 2024	3.006.700	464.925	27.339	3.498.964

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS for 2024 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 nettosalgpris 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

EUR	2024	2023
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	193.296	273.227
	<u>193.296</u>	<u>273.227</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.853	7.593
Andre finansielle omkostninger	0	420
	<u>10.853</u>	<u>8.013</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	39.297	57.791
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-61.709
	<u>39.297</u>	<u>-3.918</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

EUR	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Tilgodehavender hos dattervirksomhe der	I alt
Kostpris 1. januar 2024	100.000	3.632.902	3.732.902
Tilgange	0	193.152	193.152
Kostpris 31. december 2024	<u>100.000</u>	<u>3.826.054</u>	<u>3.926.054</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	0	-627.404	-627.404
Værdireguleringer 31. december 2024	0	-627.404	-627.404
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>100.000</u>	<u>3.198.650</u>	<u>3.298.650</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 2024.

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
2025-05-15 09:16:11 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
2025-05-15 09:16:11 UTC



Henrik Skriver

Direktion

På vegne af: Cogitari Pinares de San Anton Invest ApS
Serienummer: 779d0c53-efc1-46cb-b9e1-0d727711b2a4
IP: 77.241.xxx.xxx
2025-05-15 12:13:12 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
2025-05-15 12:16:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.