

Exact Colombia I A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr. 35256466

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2018

Dirigent

Navn: Kurt Benny Kahla

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Exact Colombia I A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 35256466

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Martin Nymark Hansen, formand

Torben Carsten Larsen

Jannick Benneth Skow

Frederik Zeuthen

Direktion

Kurt Benny Kahla, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Exact Colombia I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 23.04.2018

Direktion

Kurt Benny Kahla
direktør

Bestyrelse

Martin Nymark Hansen
formand

Torben Carsten Larsen

Jannick Benneth Skow

Frederik Zeuthen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Exact Colombia I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Exact Colombia I A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 for 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 23.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom i Colombia ved køb, salg, besiddelse, finansiering, udvikling og udlejning enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i fire projekter, hvoraf tre projekter med i alt 358 boliger er færdigbyggede og 97% solgt. Pr. 31.12.2017 var der afleveret i alt 313 boliger til køber.

Selskabets samarbejdspartner i projektet Calera Gardens kom i finansielle vanskeligheder i 2017, hvilket forsinkede byggestarten på første etape af projektet. Primo 2018 er samarbejdspartneren udtrådt af projektet og erstattet med en større udvikler/entreprenør, der både er indtrådt i ejerkredsen og skal fungere som totalentreprenør på projektet. Der forventes byggestart på første etape i 2Q 2018.

Kursen på den colombianske valuta, peso'en, er i løbet af 2017 faldet med 11%, hvilket har betydet en valutakursregulering af investeringen på 2.711 t.kr. over selskabets egenkapital.

Årets resultat før skat udgør et underskud på 170 t.kr. imod et overskud på 567 t.kr. i sidste regnskabsperiode, hvilket betragtes som tilfredsstillende set ud fra de nuværende markedsmæssige vilkår i Colombia.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til indre værdi. Den indregnede indre værdi af datterselskabet Fideicomiso Exact Colombia I er behæftet med usikkerhed, som beskrives i note 2, hvortil vi henviser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		60.607	46.586
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(228.911)	529.527
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.304)</u>	<u>(8.788)</u>
Årets resultat		<u>(169.608)</u>	<u>567.325</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(169.608)</u>	<u>567.325</u>
		<u>(169.608)</u>	<u>567.325</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.941.303	23.881.191
Finansielle anlægsaktiver	2	20.941.303	23.881.191
Anlægsaktiver		20.941.303	23.881.191
Periodeafgrænsningsposter		39.470	0
Tilgodehavender		39.470	0
Likvide beholdninger		251	12.598
Omsætningsaktiver		39.721	12.598
Aktiver		20.981.024	23.893.789

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		31.573.200	31.573.200
Overført overskud eller underskud		<u>(10.657.697)</u>	<u>(7.777.112)</u>
Egenkapital		<u>20.915.503</u>	<u>23.796.088</u>
Bankgæld		354	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.536	56.285
Anden gæld		<u>7.631</u>	<u>41.416</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>65.521</u>	<u>97.701</u>
Gældsforpligtelser		<u>65.521</u>	<u>97.701</u>
Passiver		<u>20.981.024</u>	<u>23.893.789</u>
Personaleomkostninger	1		

Egenkapitaloppørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	31.573.200	(7.777.112)	23.796.088
Valutakursreguleringer	0	(2.710.977)	(2.710.977)
Årets resultat	0	(169.608)	(169.608)
Egenkapital ultimo	31.573.200	(10.657.697)	20.915.503

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>31.077.000</u>
Kostpris ultimo		<u>31.077.000</u>
Opskrivninger primo		(7.195.809)
Valutakursreguleringer		(2.710.977)
Andel af årets resultat		<u>(228.911)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>(10.135.697)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>20.941.303</u>

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til indre værdi. Den opgjorte indre værdi af datterselskabet er påvirket af en række skøn ved indregningen af de underliggende projekter. Værdien af projekterne kan specificeres således:

Prados de San Agustin, 3,0 mio.kr.
 Nogales de la Florida 4,6 mio.kr.
 Terrazas de San Martin 4,3 mio.kr.
 Calera Garden 9,1 mio.kr.

Værdien af projekterne Prados de San Agustin og Terrazas de San Martin, hvori der er sket levering af enheder, er opgjort på baggrund af aftale med samarbejdspartner om garanteret gevinst på selskabets investering. Som følge af, at samarbejdspartneren har været i finansielle vanskeligheder, har selskabets ledelse vurderet på sandsynligheden for at oppebære den garanterede gevinst ud fra sammensætningen i de pågældende projekter. Der er i den forbindelse indgået en aftale om, at gevinsten delvis dækkes ind ved, at Fideicomiso Exact Colombia I erhverver retten til det fulde salgspvenu fra 6 lejligheder. På baggrund heraf har ledelsen revurderet værdien af den garanterede gevinst, som løbende indtægtsføres forholdsmæssigt ud fra de leverede enheder. Indregningen af den garanterede gevinst er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Fideicomiso Exact Colombia I	Bogotá, Colombia	Fideico miso	100,0

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.