

Exact Colombia I A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr. 35256466

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

Dirigent

Navn: Martin Nymark Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Exact Colombia I A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 35256466

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 23.04.2019

Direktion

Kurt Benny Kahla
direktør

Bestyrelse

Martin Nymark Hansen
formand

Torben Carsten Larsen

Jannick Benneth Skow

Frederik Zeuthen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Exact Colombia I A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Exact Colombia I A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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 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 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 supplerende 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 23.04.2019

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 (heraf et projekt faseopdelt) og 99% solgt. Pr. 31.12.2018 var der afleveret i alt 353 boliger til køber, og der udestår indtægtsførsel af 1.534 t.kr. på to afsluttede projekter, som forventes indtægtsført i 2019 i takt med færdiggørelse af projekterne (overskud garanteret af samarbejdspartner).

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. Byggeriet af første etape i Calera Gardens blev opstartet i Q4 2018 umiddelbart efter tilsagn om byggelån, og første etape med 67 boliger forventes afleveret i Q1 2020.

Selskabet har investeret 4.815 t.kr. i projektet Nogales de la Florida, hvor første etape er afleveret, og det resterende projekt blev søgt afhændet i løbet af 2018. Det har ikke været muligt at afhænde projektet, men en potentiel samarbejdspartner med en stærk salgsorganisation er identificeret, og i 2019 forventes indgået aftale om salg af 35% af projektet og fortsat udvikling af de resterende 3 etaper med i alt 226 boliger.

Kursen på den colombianske valuta (peso) er i løbet af 2018 faldet med 3,5%, hvilket har betydet en valutakursregulering af investeringen på 717 t.kr. over selskabets egenkapital.

Årets resultat før skat udgør et underskud på 654 t.kr. imod et underskud på 170 t.kr. i sidste regnskabsperiode, hvilket betragtes som acceptabelt, 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		31.508	60.607
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(684.485)	(228.911)
Andre finansielle omkostninger		<u>(994)</u>	<u>(1.304)</u>
Årets resultat		<u>(653.971)</u>	<u>(169.608)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(653.971)</u>	<u>(169.608)</u>
		<u>(653.971)</u>	<u>(169.608)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.168.091	20.941.303
Finansielle anlægsaktiver	1	20.168.091	20.941.303
Anlægsaktiver		20.168.091	20.941.303
Periodeafgrænsningsposter		39.470	39.470
Tilgodehavender		39.470	39.470
Likvide beholdninger		6.233	251
Omsætningsaktiver		45.703	39.721
Aktiver		20.213.794	20.981.024

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		31.573.200	31.573.200
Overført overskud eller underskud		<u>(12.028.283)</u>	<u>(10.657.697)</u>
Egenkapital		<u>19.544.917</u>	<u>20.915.503</u>
Bankgæld		0	354
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	57.536
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		627.888	0
Anden gæld		<u>989</u>	<u>7.631</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>668.877</u>	<u>65.521</u>
Gældsforpligtelser		<u>668.877</u>	<u>65.521</u>
Passiver		<u>20.213.794</u>	<u>20.981.024</u>
Eventualaktiver	2		

Egenkapitaloppørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	31.573.200	(10.657.697)	20.915.503
Valutakursreguleringer	0	(716.615)	(716.615)
Årets resultat	0	(653.971)	(653.971)
Egenkapital ultimo	31.573.200	(12.028.283)	19.544.917

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
1. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	31.077.000
Tilgange	<u>627.888</u>
Kostpris ultimo	<u>31.704.888</u>
Opskrivninger primo	(10.135.697)
Valutakursreguleringer	(716.615)
Andel af årets resultat	<u>(684.485)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>(11.536.797)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.168.091</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, 1,7 mio.kr.

Nogales de la Florida 4,5 mio.kr.

Terrazas de San Martin 1,0 mio.kr.

Calera Garden 10,4 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 har erhvervet retten til det fulde salgsprovenu 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

2. Eventualaktiver

Selskabet har et skudt skatteaktiv på 76 t.kr., som ikke er indregnet i årsregnskabet, idet det ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

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.