



Exact Colombia I A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 35256466

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.06.2020

Matias Bøje
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Exact Colombia I A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 35256466

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jesper Andersen, formand

Jannick Benneth Skow

Søren Hasholt

Martin Nymark Hansen

Torben Carsten Larsen

Direktion

Martin Nymark Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 26.05.2020

Direktion

Martin Nymark Hansen

Bestyrelse

Jesper Andersen
formand

Jannick Benneth Skow

Søren Hasholt

Martin Nymark Hansen

Torben Carsten Larsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 26.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 to projekter (Terrazas og Prados) med i alt 286 boliger er færdigbyggede og 99% solgte. Tredje projekt (Nogales de la Florida) er faseopdelt, hvor første fase er 100% solgt og afleveret. Selskabets sidst projekt (Calera Gardens) er i salgs- og byggefase for etape ét.

Pr 31.12.2019 var der afleveret i alt 355 boliger til købere, og der udestår indtægtsførsel af ca. 1,4 mio. kr. på to afsluttede projekter, som forventes indtægtsført i 2020 i takt med aflevering af fællesareal samt nedlukning.

Byggeriet af første etape i Calera Gardens med 67 boliger forventes delvist afleveret i 3Q 2020.

I projektet Nogales de la Florida, hvor første etape er afleveret, er en tredje partner indtrådt, og der er byggetilladelse til i alt yderligere tre etaper end den allerede færdigbyggede, alle med 72 boligheder i hver.

Kursen på den colombianske valuta (COP) er i løbet af 2019 steget med 1%.

Årets resultat før skat udgør et underskud på 860 t.kr., imod et underskud på 654 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.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) vil have indflydelse på aktiviteterne i Colombia. På baggrund af den store usikkerhed om COVID-19's omfang og varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt, at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Situationen følges løbende og effekten på 2020-resultatet vil blive kommunikeret, når de økonomiske konsekvenser af COVID-19 er mulige at estimere.

Påvirkningen af COVID-19 vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være af en forretningsmæssig kritisk størrelse. Resultatet for 2020 kan blive negativt påvirket, som følge af eventuel mistede indtægter, værdifald på aktiver samt valutakurseffekt, som vil resultere i et negativt resultat for selskabets kapitalandele.

Selskabet arbejder på at sikre dets likviditet, og flere tiltag er gennemført, der skal sikre selskabets investeringer. Koncernens likviditetsbehov forventes afdækket bl.a. via rejsning af lånekapital.

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

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (15.859) | 31.508 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | (843.027) | (684.485) |
| Andre finansielle omkostninger | | (1.398) | (994) |
| Årets resultat | | (860.284) | (653.971) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (860.284) | (653.971) |
| Resultatdisponering | | (860.284) | (653.971) |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 18.825.026 | 20.168.091 |
| Finansielle aktiver | 1 | 18.825.026 | 20.168.091 |
| Anlægsaktiver | | 18.825.026 | 20.168.091 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 42.758 | 39.470 |
| Tilgodehavender | | 42.758 | 39.470 |
| Likvide beholdninger | | 614 | 6.233 |
| Omsætningsaktiver | | 43.372 | 45.703 |
| Aktiver | | 18.868.398 | 20.213.794 |

Passiver

| | Note | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Virksomhedskapital | | 31.573.200 | 31.573.200 |
| Overført overskud eller underskud | | (12.760.717) | (12.028.283) |
| Egenkapital | | 18.812.483 | 19.544.917 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.000 | 40.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 3.693 | 627.888 |
| Anden gæld | | 12.222 | 989 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 55.915 | 668.877 |
| Gældsforpligtelser | | 55.915 | 668.877 |
| Passiver | | 18.868.398 | 20.213.794 |

Eventualaktiver

2

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 31.573.200 | (12.028.283) | 19.544.917 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 127.850 | 127.850 |
| Årets resultat | 0 | (860.284) | (860.284) |
| Egenkapital ultimo | 31.573.200 | (12.760.717) | 18.812.483 |

Noter

1 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 31.704.888 |
| Afgange | (627.888) |
| Kostpris ultimo | 31.077.000 |
| Opskrivninger primo | (11.536.797) |
| Valutakursreguleringer | 127.850 |
| Andel af årets resultat | (843.027) |
| Opskrivninger ultimo | (12.251.974) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 18.825.026 |

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, 1,2 mio.kr.
 Nogales de la Florida 4,4 mio.kr.
 Terrazas de San Martin 0,2 mio.kr.
 Calera Garden 10,6 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 3 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.

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---|---------------------|-----------------|------------------------|
| Fideicomiso Exact Colombia I | Bogotá, Colombia | Fideico miso | 100,0 |

2 Eventualaktiver

Selskabet har et skudt skatteaktiv på 80 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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. Tilgodehavender, 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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

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 efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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