



## Exact Brazil A/S

Åhusene 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 30541723

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.08.2021

---

**Torben Mauritzen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Exact Brazil A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 30541723

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Telefonnummer: 70228777

Hjemmeside: [www.exactbrazil.dk](http://www.exactbrazil.dk)

E-mail: [info@exactinvest.dk](mailto:info@exactinvest.dk)

## Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen, formand

Torben Carsten Larsen, næstformand

Torben Mauritzen

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Svend Roed Nielsen

## Direktion

Martin Nymark Hansen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Exact Brazil 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 17.08.2021

## Direktion

**Martin Nymark Hansen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen**

formand

**Torben Carsten Larsen**

næstformand

**Torben Mauritzen**

**Hans-Henrik Horsted Eriksen**

**Svend Roed Nielsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Exact Brazil A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Exact Brazil A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at likviditeten til betaling af selskabets afdragsforpligtelser på ca. 8,4 mio.kr. i 2021 er betinget af salg af lejligheder i datterselskabet og udbetaling af likviditet fra datterselskabet eller fremskaffelse af likviditet på anden vis. Alternativt kan det blive nødvendigt med en udskydelse af afdragsbetaling på lånene. Som anført i note 1 er der tale om en væsentlig usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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 17.08.2021

**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 og projektudvikling i Brasilien enten ved direkte investering eller ved indirekte investering gennem et brasiliansk datterselskab samt andre beslægtede investeringer.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 22,3 mio.kr. imod et underskud på 25,5 mio.kr. i 2019.

Årets resultat er negativt påvirket af et underskud på 16,6 mio.kr. i datterselskabet i Brasilien, hvilket skyldes aflevering af relativt få enheder, driftsførte omkostninger på projekter under opførelse, renteomkostninger samt faste omkostninger. Desuden har moderselskabet finansielle omkostninger på 4,4 mio.kr. i regnskabsåret

Der er i 2020 sket levering af 48 boligenheder, mens 15 enheder blev udlejet med fremtidigt salg for øje. De udlejede enheder indregnes fortsat til kostpris. I det danske regnskab indregnes omsætning og avance først i resultatopgørelsen, når projekterne afsluttes og afleveres, hvilket medfører svingende resultater, der afhænger af tidspunkterne for aflevering af de igangværende projekter. Det er bestyrelsens vurdering, at der kan være betydelige merværdier ift. kostpriser indregnet i regnskabet.

Selskabet har et væsentligt varelager af usolgte enheder, som i 2020 fortsat oplevede vanskelige afsætningsforhold. Der er igangsat væsentlige markedsføringstiltag for at sælge disse enheder.

Selskabets indgik i 2017 en aftale med samarbejdspartnere Porto Freire (PF) om overtagelse af projekterne Las Palmas, Mont Blanc og Avila. Der blev indgået et "Memorandum af Understanding", der giver PF mulighed for at genindtræde efter opfyldelse af en række betingelser. Betingelserne blev ikke opfyldt, og i slutningen af september 2019 overtog Exact Brazil derfor administrationen fra PF for at kunne sikre færdiggørelsen af projekterne. PF har anlagt sag om at genindtræde, som Exact Brazil i første instans har fået afvist. PF har appelleret kendelsen. PF er sidenhen gået i betalingsstandsning og har anlagt et søgsmål på i alt 14 mio.kr. vedr. de fælles projekter. Exact Brazil forventer at vinde begge sager.

Resultatet for 2020 er utilfredsstillende. Dog har markedsvilkår, herunder specielt den ekstreme Covid-19 udvikling i Brasilien, vanskeliggjort selskabets drift signifikant. Derudover har usikkerheden i landet og de mange makroøkonomiske variabler påvirket valutaen, BRL, markant negativt med et fald på ca. 29% i regnskabsåret.

Selskabets drift og likviditet er fortsat negativt påvirket af de vanskelige afsætningsvilkår på ejendomsmarkedet og bankernes tilbageholdenhed med hensyn til finansiering af ejendomsprojekter og boligkøbere. Derudover er selskabet påvirket af Covid-19, jf. nedenfor.

## Kapitalforhold og likviditet

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet fortsat har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen bl.a. grundet løbende devaluering af den brasilianske real og løbende underskud, hvorfor selskabet således er omfattet af selskabslovens § 119.

Vekselkursen på den brasilianske real var 1,6552 DKK/BRL pr. 31.12.2019 og faldt i løbet af 2020 til DKK/BRL 31.12.2020 kurs 1,1702, hvilket har medført en negativ valutakursregulering af selskabets kapitalandele, som er posteret direkte på egenkapitalen.



Reetablering af egenkapitalen forventes via et eller flere af følgende scenarier: positive resultater fra indtjeningen fremadrettet, forbedring i valutakursen BRL overfor DKK og/eller tilførsel af kapital til selskabet. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

Koncernen budgetterer med positiv likviditet i 2021 baseret på en række forudsætninger om blandt andet hastigheden af køberfinansiering af allerede solgte enheder samt lagerbeholdningen af færdigbyggede enheder. Selskabet har efter balancedagen forhandlet med kreditorer (se afsnittet nedenfor), hvilket betyder at afdragsforpligtelser på gælden for 2021 udgør ca. 8,4 mio.kr. imod 34,5 mio.kr. beskrevet som kortfristet gæld pr. 31.12.2020. Likviditeten hertil er betinget af salg af lejligheder i datterselskabet og udbetaling af udbytte fra datterselskabet eller fremskaffelse af likviditet på anden vis. Alternativt kan det blive nødvendigt med en udskydelse af afdragsbetaling på lånene. På baggrund heraf er der væsentlig usikkerhed vørende den fortsatte drift, som beskrives i note 1, hvortil vi henviser.

Grundet forsinkelser i de fleste projekter er flere af de enkelte projektselskaber involveret i køberretssager i det juridiske system. Koncernen er lykkedes med at forlige en stor del af sagerne. I mange tilfælde ophæves købsaftalen, hvilket giver mulighed for prisreguleringer og nyt salg for at mindske faste omkostninger.

Selskabet har et begrænset kapitalberedskab til imødegåelse af negative afvigelser, og der arbejdes med tiltag til forbedring af selskabets generelle kapitalberedskab. Moderselskabets likviditetsbehov forventes dækket via udbytte fra det brasilianske datterselskab. Exact Brazil A/S har pr. 31.12.2020 i alt 185 A-aktionærer og 1 B-aktionær (et selskab bestående af 22 aktionærer). Der stilles ikke forslag om udlodning af udbytte i forbindelse med selskabets generalforsamling.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Gennem det associerede selskab, Retail Brazil 1 ApS, ejes 8,5% af shoppingcentret Shopping Sobral. Det associerede selskab indregner investeringen til kostpris med nedskrivning til lavere genindvindingsværdi. Der eksisterer ikke et aktivt velfungerende marked for handel med investeringen, og ledelsen har indregnet investeringen til en skønnet genindvindingsværdi på baggrund af skønnede værdier af aktiver og passiver i datterselskabet Retail Brazil 1 Ltda. Det væsentligste aktiv udgør ejerandelen i shoppingcentret Shopping Sobral. Genindvindingsværdien af shoppingcentret er baseret dels på kvadratmeterprisen i tidligere gennemførte handler, dels på skønnede omkostninger til opførelse af et tilsvarende shoppingcenter i nutidskroner og dels på ledelsens forventninger til de fremtidige pengestrømme af investeringen, og denne vurdering er naturligt behæftet med usikkerhed. Den opgjorte genindvindingsværdi er behæftet med usikkerhed.

### **Forventet udvikling**

Konsekvenserne af Covid-19 er fortsat forbundet med en vis usikkerhed, men vaccination og markedsvilkår ser ud til at forbedre og stabilisere situationen for selskabets aktiviteter i Brasilien via datterselskabet, Exact Brazil Ltda. Købekraften og ejendomspriserne har endnu ikke oplevet samme positive kick-back effekt som i Danmark, og ligeledes har valutakursen ikke genvundet pre-corona niveauer.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Brasilien har efter balancedagen fortsat været markant ramt af Covid-19 med høje smittetal, nedlukninger og store markedsudfordringer. Dette har naturligt påvirket aktiviteterne væsentligt i første halvår af 2021. De primære risici befinder sig omkring aflevering af projekter, omkostninger i byggerier, salgshastighed, salgspriser samt valuta. Valutaen BRL har genvundet ca. 5% overfor DKK de første syv måneder af 2021. Lave renter giver købere bedre mulighed for finansiering som modvægt til usikkerhederne forbundet med Covid-19.

Der er samtidig, i 2021, forhandlet en løsning omkring udskydelser af gæld hos danske långivere, hvilket har skabt det nødvendige likviditetsmæssige åndehul, og selskabet har reduceret tilbagebetalingsforpligtelserne i 2021 til 8,4 mio.kr.

Med de nuværende forudsætninger om salg og afleveringer samt den nuværende valutakurs (DKK/BRL 1,23) forventer selskabet at kunne honorere tilbagebetalingen af gæld i 2021 og 2022. Yderlige fald i valutaen samt væsentlige ændringer i de nævnte forudsætninger vil svække selskabets evne til at servicere gælden.

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(474.839)</b>	<b>(1.098.528)</b>
Personaleomkostninger	3	(150.000)	(150.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(624.839)</b>	<b>(1.248.528)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(16.638.298)	(18.378.918)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(806.048)	138.684
Andre finansielle indtægter		212.122	88.670
Andre finansielle omkostninger	4	(4.413.405)	(6.079.507)
<b>Årets resultat</b>		<b>(22.270.468)</b>	<b>(25.479.599)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(22.270.468)	(25.479.599)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(22.270.468)</b>	<b>(25.479.599)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		70.162.932	113.670.641
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.808.829	8.527.415
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>75.971.761</b>	<b>122.198.056</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>75.971.761</b>	<b>122.198.056</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.675	9.110.687
Andre tilgodehavender		644.822	0
Periodeafgrænsningsposter		78.574	102.146
<b>Tilgodehavender</b>		<b>758.071</b>	<b>9.212.833</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.209</b>	<b>254</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>792.280</b>	<b>9.213.087</b>
<b>Aktiver</b>		<b>76.764.041</b>	<b>131.411.143</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	6	226.574.300	226.574.300
Reserve for valutakursreguleringer		(136.611.529)	0
Overført overskud eller underskud		(74.379.606)	(152.859.472)
<b>Egenkapital</b>		<b>15.583.165</b>	<b>73.714.828</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.520.784	14.544.736
Anden gæld		15.150.083	22.611.290
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>26.670.867</b>	<b>37.156.026</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	17.243.010	7.154.973
Bankgæld		0	277
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	8	5.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.750	419.126
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.885.537	0
Anden gæld	9	10.262.712	12.965.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.510.009</b>	<b>20.540.289</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.180.876</b>	<b>57.696.315</b>
<b>Passiver</b>		<b>76.764.041</b>	<b>131.411.143</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualaktiver	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	226.574.300	0	(152.859.472)	73.714.828
Valutakursreguleringer	0	(35.861.195)	0	(35.861.195)
Overført til reserver	0	(100.750.334)	100.750.334	0
Årets resultat	0	0	(22.270.468)	(22.270.468)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>226.574.300</b>	<b>(136.611.529)</b>	<b>(74.379.606)</b>	<b>15.583.165</b>

Selskabet har anvendt overgangsordningen for indregning af reserve for valutakursreguleringer til dette regnskabsår 2020. Reserven er således ikke opgjort med tilbagevirkende kraft med tilpasning af sammenligningstal. Overførsler mellem overført overskud eller underskud og reserve for valutakursreguleringer omfatter regulering af primoværdien på reserven.

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har et begrænset kapitalberedskab til imødegåelse af negative afvigelser, og der arbejdes med tiltag til forbedring af selskabets generelle kapitalberedskab. Moderselskabets likviditetsbehov forventes dækket via likviditet fra det brasilianske datterselskab.

Koncernen budgetterer med positiv likviditet i 2021 baseret på en række forudsætninger om blandt andet hastigheden af køberfinansiering af allerede solgte enheder samt lagerbeholdningen af færdigbyggede enheder. Selskabets afdragsforpligtelser på gælden udgør for 2021 ca. 8,4 mio.kr. Likviditeten hertil er betinget af salg af lejligheder i datterselskabet og udbetaling af likviditet fra datterselskabet eller fremskaffelse af likviditet på anden vis. Alternativt kan det blive nødvendigt med en udskydelse af afdragsbetaling på lånene.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Brasilien har efter balancedagen fortsat været markant ramt af Covid-19 med høje smittetal, nedlukninger og store markedsudfordringer. Dette har naturligt påvirket aktiviteterne væsentligt i første halvår af 2021. De primære risici befinder sig omkring aflevering af projekter, omkostninger i byggerier, salgshastighed, salgspriser samt valuta. Valutaen BRL har genvundet ca. 5% overfor DKK de første syv måneder af 2021. Lave renter giver købere bedre mulighed for finansiering som modvægt til usikkerhederne forbundet med Covid-19.

Der er samtidig, i 2021, forhandlet en løsning omkring udskydelser af gæld hos danske långivere, hvilket har skabt det nødvendige likviditetsmæssige åndehul, og selskabet har reduceret tilbagebetalingsforpligtelserne i 2021 til 8,4 mio.kr.

Med de nuværende forudsætninger om salg og afleveringer samt den nuværende valutakurs (DKK/BRL 1,23) forventer selskabet at kunne honorere tilbagebetalingen af gæld i 2021 og 2022. Yderlige fald i valutaen samt væsentlige ændringer i de nævnte forudsætninger vil svække selskabets evne til at servicere gælden.

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

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre personaleomkostninger	150.000	150.000
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

	<b>Ledelses- vederlag 2020 kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2019 kr.</b>
Bestyrelse	150.000	150.000
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>

#### 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	88.670
Renteomkostninger i øvrigt	4.273.458	5.950.369
Øvrige finansielle omkostninger	139.947	40.468
	<b>4.413.405</b>	<b>6.079.507</b>

#### 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	316.770.000	15.042.000
Tilgange	8.000.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>324.770.000</b>	<b>15.042.000</b>
Opskrivninger primo	(203.099.359)	(6.514.585)
Valutakursreguleringer	(33.948.657)	(1.912.538)
Andel af årets resultat	(16.638.298)	(806.048)
Udbytte	(920.754)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(254.607.068)</b>	<b>(9.233.171)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.162.932</b>	<b>5.808.829</b>

Selskabets dattervirksomhed indregner igangværende byggeprojekter til kostpris i henhold til faktureringskriteriet. Fordelingen af omkostninger mellem de enkelte etaper i byggeriet foretages på baggrund af en række skøn over blandt andet de enkelte etapers økonomiske stade og samlede rentabilitet. Selskabet har igangværende sager, som strækker sig over flere regnskabsperioder, hvorfor uforudsete fremtidige forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på målingen af disse projekter.

Gennem det associerede selskab, Retail Brazil 1 ApS, ejes 8,5% af shoppingcentret Shopping Sobral. Det associerede selskab indregner investeringen til kostpris med nedskrivning til lavere genindvindingsværdi. Der eksisterer ikke et aktivt velfungerende marked for handel med investeringen, og ledelsen har indregnet investeringen til en skønnet genindvindingsværdi på baggrund af skønnede værdier af aktiver og passiver i datterselskabet Retail Brazil 1 Ltda. Det væsentligste aktiv udgør ejerandelen i shoppingcentret Shopping Sobral. Dagsværdien af shoppingcentret er baseret dels på kvadratmeterprisen i tidligere gennemførte handler, dels på skønnede omkostninger til opførelse af et tilsvarende shoppingcenter i nutidskroner og dels på ledelsens



forventninger til de fremtidige pengestrømme af investeringen, og denne vurdering er naturligt behæftet med usikkerhed. Den indregnede dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Exact Brazil Investimentos Ltda.	Fortaleza, Brasillien	Ltda.	99,99

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Retail Brazil 1 ApS	Favrskov	ApS	30,00

## 6 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
A-aktier	1.994.743	100	199.474.300
B-aktier	271.000	100	27.100.000
	<b>2.265.743</b>		<b>226.574.300</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.657.655	2.244.138	11.520.784
Anden gæld	13.585.355	4.910.835	15.150.083
	<b>17.243.010</b>	<b>7.154.973</b>	<b>26.670.867</b>

Tilbagebetalingen af ca. 10 mio.kr. af den kortfristede gæld er i 2021 forlænget til 2022.

Alle langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling inden for 5 år.

## 8 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Tilbagebetalingen af gælden er i 2021 forlænget til 2022.

## 9 Anden gæld

Tilbagebetalingen af 8,9 mio.kr. af gælden er i 2021 forlænget til 2022.

Kort- og langfristet anden gæld andrager i alt 39,0 mio.kr., hvor af 38,8 mio.kr. er gældsbreve.

## 10 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 5.483 t.kr., som ikke indregnes i årsregnskabet, idet det ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for lån på 44.269 t.kr. i koncernen er der afgivet pant i kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte kapitalandele udgør forholdsmæssigt 62.150 t.kr. pr. 31. december 2020.

# 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

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 andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til selskabets bestyrelse.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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 værd.

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.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**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.