

Retail Brazil 1 ApS

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 32666256

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

Dirigent

Navn: Kurt Dahl Jørgensen

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

Retail Brazil 1 ApS

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 32666256

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 70228777

Hjemmeside: www.exactinvest.dk

E-mail: info@exactinvest.dk

Bestyrelse

Henrik Jessen Enderlein

Mark Eskild Hartwig

Claus Wædeled

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

Direktion

Kurt Benny Kahla

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Retail Brazil 1 ApS.

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 29.04.2019

Direktion

Kurt Benny Kahla

Bestyrelse

Henrik Jessen Enderlein

Mark Eskild Hartwig

Claus Wædeled

Mads Pauli Ringkjøbing-
Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Retail Brazil 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retail Brazil 1 ApS 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 1, hvoraf det fremgår, at der er konstateret usikkerhed ved måling af selskabets investeringer i kapitalandele. Selskabets ledelse har foretaget vurdering af genindvindingsværdien (dagsværdien) af investeringerne, og da der ikke er et aktivt marked herfor, er denne i sagens natur behæftet med 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 29.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at finansiere fast ejendom/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 overskud på 3.544 t.kr. mod et underskud på 6.049 t.kr. sidste år.

Resultatet er positivt påvirket af en tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger til genindvindingsværdi af kapitalandelene i datterselskabet Retail Brazil I Ltda på 4.563 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af valutareguleringer på 2.479 t.kr. som følge af et fald i den brasilianske real på 10,3% i 2018.

Selskabet ejer 28,23% af projektselskabet bag Sobral Shopping (tidligere North Shopping Sobral).

Projektselskabet blev omstruktureret i 2017 og har siden implementeret en forretningsplan for udvikling og drift, der blandt andet medførte navneskift til Sobral Shopping i Q2 2018. Der er i 2017/18 gennemført væsentlige nyudlejninger, herunder inddragelse af lager/parkeringsareal, hvorved det samlede udlejningsareal er steget med ca. 17%, ligesom der er gennemført betydelige omkostningsbesparelser. Denne forbedrede drift har dannet grundlag for en øget dagsværdi af Sobral Shopping, som er det væsentligste aktiv i selskabet.

Sobral Shopping realiserede i 2018 en forøgelse af kundestrømmen med 7% ift. 2017, og butikkerne realiserede en stigning i omsætningen på 14,6% i forhold til 2017.

Selskabet bag Sobral Shopping (Technic) er medio 2018 blevet inkluderet i en retssag imod den tidligere ejer, hvilket har medført, at lejerne i Sobral Shopping er blevet pålagt at deponere en del af huslejen til retten. Akkumuleret pr. 31.12.2018 er der deponeret 775 t.kr., og indtil videre kan de løbende deponeringer indeholdes i selskabets frie likviditet fra driften. Advokatens vurdering er, at Technic ikke kan gøres ansvarlig, og der indenfor 12 til 24 måneder enten sker en væsentlig reduktion af deponeringskravet eller en endelig løsning på sagen.

Brasiliansk økonomi har efter nogle år med økonomisk recession realiseret en mindre positiv vækst på 1,1% i 2018, og for 2019 forventes en vækst på ca. 2,0%, hvilket underbygger forventningen om fortsat forbedret drift i Sobral Shopping i 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi (dagsværdi). Den indregnede genindvindingsværdi af datterselskabet Retail Brazil 1 Ltda. er behæftet med usikkerhed, som beskrives i note 1, 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>
Bruttotab		(270.764)	(510.856)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.562.645	(2.447.324)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(746.364)	(1.133.268)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.894)</u>	<u>(1.957.634)</u>
Årets resultat		<u>3.543.623</u>	<u>(6.049.082)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.543.623</u>	<u>(6.049.082)</u>
		<u>3.543.623</u>	<u>(6.049.082)</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		21.780.298	17.446.197
Finansielle anlægsaktiver	3	21.780.298	17.446.197
Anlægsaktiver		21.780.298	17.446.197
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.496.577	7.242.941
Periodeafgrænsningsposter		38.373	38.373
Tilgodehavender		6.534.950	7.281.314
Likvide beholdninger		21.781	95.358
Omsætningsaktiver		6.556.731	7.376.672
Aktiver		28.337.029	24.822.869

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(21.720.177)</u>	<u>(25.263.800)</u>
Egenkapital		<u>28.279.823</u>	<u>24.736.200</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.031	78.125
Anden gæld		<u>5.175</u>	<u>8.544</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>57.206</u>	<u>86.669</u>
Gældsforpligtelser		<u>57.206</u>	<u>86.669</u>
Passiver		<u>28.337.029</u>	<u>24.822.869</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	(25.263.800)	24.736.200
Årets resultat	0	3.543.623	3.543.623
Egenkapital ultimo	50.000.000	(21.720.177)	28.279.823

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi. Der eksisterer ikke et aktivt velfungerende marked for handel med selskabets kapitalandele, og ledelsen har indregnet kapitalandelene til en skønnet genindvindingsværdi (dagsværdi) på 21.780 t.kr. 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. Den indregnede dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	Ledelses- vederlag 2018 kr.	Ledelses- vederlag 2017 kr.
Bestyrelse	<u>109.657</u>	<u>156.250</u>
	<u>109.657</u>	<u>156.250</u>
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>33.779.623</u>
Kostpris ultimo		<u>33.779.623</u>
Nedskrivninger primo		(16.333.426)
Tilbageførsel af nedskrivninger		<u>4.334.101</u>
Nedskrivninger ultimo		<u>(11.999.325)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>21.780.298</u>

Noter

Der henvises til note 1 for omtale om usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Retail Brazil I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Brasilien	Ltda.	100,0	10.997.748	(1.694.470)

4. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 4.588 t.kr., som ikke er indregnet i årsregnskabet, idet det ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet friholdelseserklæring for selskabets direktør, som har stillet kaution for lån i selskabet bag Shopping Sobral. Lånet udgør i alt 57,8 mio.kr. ultimo 2018.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter årets modtagne udbytte og eventuelle nedskrivninger samt tilbageførsler af disse.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af kursreguleringer mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi(dagsværdi), hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Indregning af indtægter fra tilknyttede virksomheder foretages på baggrund af årets modtagne udbytte og eventuelle nedskrivninger samt tilbageførsler af disse.

Såfremt en fremtidig dagsværdi overstiger den oprindelige kostpris på kapitalandele, indregnes og måles disse til dagsværdi via løbende værdiregulering i henhold til årsregnskabslovens § 41.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.