



## Retail Brazil 1 ApS

Åhusene 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 32666256

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2024

---

**Kurt Kahla**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Retail Brazil 1 ApS

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 32666256

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Telefonnummer: 70228777

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

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

## Bestyrelse

Claus Wædeled, formand

Claus Ewers

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 14.05.2024

## Direktion

**Martin Nymark Hansen**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Claus Wædeled**  
formand

**Claus Ewers**

**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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 14.05.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

### Lise Hillersborg Madsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49053

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Selskabet ejer 28,48% af projektselskabet bag Sobral Shopping i Nordøstbrasilien.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 945 t.kr. mod et overskud på 19.695 t.kr. sidste år.

Driften i Sobral Shopping udvikler sig positivt og driftsresultatet i det underliggende projektselskab blev et overskud på knap 8 MBRL. I løbet af 2023 er der foretaget en større omrokering af ankerlejerne, hvilket har åbnet mulighed for indplacering af et supermarked på knap 2.000 m<sup>2</sup> inklusiv en mindre udvidelse med forventet åbning medio 2024.

NOI 2023 blev 13,9 MBRL imod budget 16,0 MBRL primært grundet tomgang ifm ovenstående rokade, der inddrog over 10% af det samlede udlejningsareal. For 2024 budgetteres NOI til 17,2 MBRL.

Der foreligger byggetilladelse til en yderligere udvidelse på ca. 5.300 m<sup>2</sup> og forhandlinger om udlejning opstartes i 2024.

Retail Brazil 1 Ltda. indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi.

Selskabets kostpris for Retail Brazil 1 Ltda. er 40,5 mio.kr. Kapitalandelene i Retail Brazil 1 Ltda. blev i 2022 opskrevet til kostpris.

Dagsværdien af Sobral Shopping, der er det væsentligste aktiv i Retail Brazil 1 Ltda., er vurderet til 173 mio. BRL baseret primært på ekstern valuarvurdering og NOI for Sobral Shopping samt cap-rates for handler på markedet for tilsvarende aktiver. I Dagsværdien er der desuden inkluderet en usikkerhedsfaktor på ca. 10%.

Dagsværdien af Sobral Shopping svarer til, at selskabets kapitalandele i Retail Brazil 1 Ltda. burde være indregnet til 45,3 mio.kr. i stedet for kostprisen på 40,5 mio.kr. og dermed ca. 4,8 mio.kr. højere. Det er til trods for de markante historiske fald i valutaen BRL overfor DKK at dagsværdien nu overstiger kostprisen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabs-praksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi. Den indregnede genindvindings-værdi af datterselskabet Retail Brazil 1 Ltda. er baseret på bl.a. NOI/cap-rate model samt ekstern valuarvurdering. Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre eksterne omkostninger		(241.268)	(246.318)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(241.268)</b>	<b>(246.318)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	19.839.986
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		274.814	587.893
Andre finansielle indtægter		2.345	0
Andre finansielle omkostninger		(980.531)	(486.183)
<b>Årets resultat</b>		<b>(944.640)</b>	<b>19.695.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(944.640)	19.695.378
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(944.640)</b>	<b>19.695.378</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.533.623	38.754.623
<b>Finansielle aktiver</b>	1	<b>40.533.623</b>	<b>38.754.623</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.533.623</b>	<b>38.754.623</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.372.585	5.097.771
Periodeafgrænsningsposter		0	35.158
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.372.585</b>	<b>5.132.929</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.876.413</b>	<b>404.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.248.998</b>	<b>5.537.349</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.782.621</b>	<b>44.291.972</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for valutakursreguleringer		0	(21.733.667)
Overført overskud eller underskud		(13.360.276)	9.318.031
<b>Egenkapital</b>		<b>36.639.724</b>	<b>37.584.364</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.969.831	0
Anden gæld		9.086.950	6.547.777
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>11.056.781</b>	<b>6.547.777</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.116	110.159
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	49.672
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>86.116</b>	<b>159.831</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.142.897</b>	<b>6.707.608</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.782.621</b>	<b>44.291.972</b>
Personaleforhold	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	(21.733.667)	9.318.031	37.584.364
Overført til reserver	0	21.733.667	(21.733.667)	0
Årets resultat	0	0	(944.640)	(944.640)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>(13.360.276)</b>	<b>36.639.724</b>

# Noter

## 1 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	38.754.623
Tilgange	1.779.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.533.623</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.533.623</b>

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi. Pr. 31.12.2023 overstiger den vurderede dagsværdi selve kostprisen, hvorfor kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostprisen på 40,5 mio.kr.

Dagsværdien ville svare til en opskrivning på yderligere ca. 4,8 mio.kr. og dermed en dagsværdi på 45,3 mio.kr. af den tilknyttede virksomhed Retail Brazil 1 Ltda. Dagsværdien af Sobral Shopping, der er det væsentligste aktiv i Retail Brazil 1 Ltda., er vurderet til 173 mio. BRL baseret primært på ekstern valuarvurdering og NOI for Sobral Shopping samt cap-rates for handler i markedet på tilsvarende aktiver. I dagsværdien er der desuden inkluderet en usikkerhedsfaktor på ca. 10%.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Retail Brazil I Desenvolvimento Imobiliario Ltd.	Brasilien	Ltda.	99,99	16.581.190	2.319.557

## 2 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.969.831
Anden gæld	9.086.950
	<b>11.056.781</b>

Langfristede forpligtelser forfalder til betaling 01.01.2025.

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### **4 Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 5.383 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 nuværende og tidligere direktører, som har stillet kaution for lån i selskabet bag Shopping Sobral. Lånet udgør i alt ca. 32, mio.kr. ultimo 2023.

#### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Kapitalandele i dattervirksomhed er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld med en bogført værdi pr. 31.12.2023 på 40,5 mio.kr.

# 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.

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

### 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 de i regnskabsåret modtagne udbytter og eventuelle nedskrivninger samt tilbageførelser af disse.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

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

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Kapitalandele i associerede virksomheder: Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi.

### 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 bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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