



## Retail Brazil 1 ApS

Åhusene 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 32666256

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.05.2022

---

**Matias Bøje**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Retail Brazil 1 ApS

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 32666256

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 09.05.2022

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 09.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# 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 1.474 t.kr. mod et underskud på 9.062 t.kr. sidste år. Projektselskabet, der ejer 100% af shoppingcentret, udviser for 2021 et overskud på 863 t.BRL svarende til ca. 1.010 t.kr. Værdien af Shopping Sobral er i 2021 fastholdt i forhold til 2020. Shopping Sobral har en øget udlejningsgrad i 2021 fra 95% til 98%.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med regulering til dagsværdi. Den indregnede genindvindingsværdi af datterselskabet Retail Brazil 1 Ltda. er baseret på, at værdiansættelsen af shoppingcentret er udregnet efter DCF-modellen, og denne fremtidsvurdering er naturligt 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. Der forventes ikke længere markant påvirkning fra Covid-19.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(215.812)</b>	<b>(303.386)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(952.870)	(6.820.084)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(13.142)	(1.874.608)
Andre finansielle omkostninger		(291.966)	(63.872)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.473.790)</b>	<b>(9.061.950)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.473.790)	(9.061.950)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.473.790)</b>	<b>(9.061.950)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.014.637	15.087.366
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>16.014.637</b>	<b>15.087.366</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.014.637</b>	<b>15.087.366</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.509.879	4.523.021
Periodeafgrænsningsposter		35.981	31.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.545.860</b>	<b>4.554.999</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>220.993</b>	<b>2.596.319</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.766.853</b>	<b>7.151.318</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.781.490</b>	<b>22.238.684</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for valutakursreguleringer		(24.323.229)	(24.273.774)
Overført overskud eller underskud		(7.787.785)	(6.363.450)
<b>Egenkapital</b>		<b>17.888.986</b>	<b>19.362.776</b>
Anden gæld		0	2.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>0</b>	<b>2.800.000</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	2.800.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.781	74.063
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		104	845
Anden gæld		36.619	1.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.892.504</b>	<b>75.908</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.892.504</b>	<b>2.875.908</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.781.490</b>	<b>22.238.684</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	4		
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000.000	(24.273.774)	(6.363.450)	19.362.776
Årets resultat	0	(49.455)	(1.424.335)	(1.473.790)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000.000</b>	<b>(24.323.229)</b>	<b>(7.787.785)</b>	<b>17.888.986</b>

# 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 16.015 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.

## 2 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	33.779.623
Tilgange	2.075.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.854.623</b>
Nedskrivninger primo	(18.692.257)
Tilbageførsel af nedskrivninger	(1.147.729)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(19.839.986)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.014.637</b>

<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	7.896.754	(520.192)

## 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>
Anden gæld	2.800.000
	<b>2.800.000</b>

## 4 Personaleforhold

Ledelsesvederlag til bestyrelsen udgjorde i 2021 78.125 kr. (2020: 78.125 kr).

### **5 Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 5.197 t.kr., som ikke er indregnet i årsregnskabet, idet det ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

### **6 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. 44 mio.kr. ultimo 2021.

# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab 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 de i regnskabsåret modtagne udbytter og eventuelle nedskrivninger samt tilbageførelser af disse.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger 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 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.