

## **Retail Brazil II A/S**

Åhusene 6  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 33381905

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Noringriis

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Retail Brazil II A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 33381905

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 70228777

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

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

### **Bestyrelse**

Henrik Jessen Enderlein, formand

Claus Wædeled

Nis Christian Phillipsen

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

Mark Eskild Hartwig

Søren Noringriis

### **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 01.01.2017 - 31.12.2017 for Retail Brazil II 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 24.04.2018

### Direktion

Kurt Benny Kahla

### Bestyrelse

Henrik Jessen Enderlein  
formand

Claus Wædeled

Nis Christian Phillipsen

Mads Pauli Ringkjøbing-  
Christiansen

Mark Eskild Hartwig

Søren Noringriis

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Retail Brazil II A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retail Brazil II A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 24.04.2018

### **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 underskud på 3.531 t.kr. mod et overskud på 1.754 t.kr. sidste år.

Resultatet er negativt påvirket af valutareguleringer på 831 t.kr. som følge af et fald i den brasilianske real på 13,5% i 2017.

Selskabet har i 2017 nedsat aktiekapitalen fra 50.160 t.kr. til 25.080 t.kr. Der er således overført 25.080 kr. til selskabets frie reserver, hvoraf der er anvendt 6.564 t.kr. til opkøb af egne aktier. Selskabets egne aktier er modregnet i egenkapitalen.

I forbindelse med aflæggelse af 2016-årsrapporten blev tilgodehavendet hos den tidligere køber af kapitalandele i projektselskabet bag North Shopping Sobral (NSS) værdiansat til værdien af den aktiepost, der blev leveret tilbage til selskabet i løbet af 2017, og ved aflæggelsen af denne årsrapport er beløbet nu overført til kapitalandele.

Selskabet har i 2017 erhvervet yderligere 25,33% af projektselskabet bag NSS og ejer efter handlen 36,44% af projektselskabet bag NSS.

Der har i 2017 været flere udskiftninger i ejerkredsen i NSS, og den nye ledelse har haft stærkt fokus på drift og udvikling af NSS. I 2017 er der gennemført væsentlige omkostningsbesparelser, nyudlejningen blev på det højeste niveau siden 2014, og kundestrømmen blev forøget med 18% ift. 2016. Omsætningen i butikkerne i NSS steg med 8,2% ift. 2016, hvilket var højere end branchen, der steg med 6,2% i 2017.

Det brasilianske projektselskab, der ejer NSS, realiserede i 2017 et underskud på 1,3 MBRL, hvilket var 1,4 MBRL bedre end forventningen for 2017 i det 5-årige strategiske budget, der er udarbejdet for NSS.

Brasiliansk økonomi har gennemlevet en økonomisk recession i 2015 og 2016, men har realiseret en mindre positiv vækst i 2017. For 2018 forventes en vækst på 2-3%, hvilket underbygger forventningen om fortsat forbedret drift i NSS i 2018.

Årets resultat før valutakursregulering anses som tilfredsstillende i den nuværende markedssituation i Brasilien.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi. Den indregnede dagsværdi af datterselskabet Retail Brazil 2 Ltda. er behæftet med usikkerhed, som beskrives i note 3, hvortil vi henviser.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(537.075)</b>	<b>(188.209)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.765.072)	2.399.790
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	531.958
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(374.799)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(854.539)</u>	<u>(1.316.916)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.531.485)</b>	<b>1.426.623</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>327.690</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(3.531.485)</u></b>	<b><u>1.754.313</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(3.531.485)</u>	<u>1.754.313</u>
		<b><u>(3.531.485)</u></b>	<b><u>1.754.313</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.445.107	34.969.447
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>27.445.107</b>	<b>34.969.447</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.445.107</b>	<b>34.969.447</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.395.418	2.770.217
Andre tilgodehavender		4.718	6.145.029
Periodeafgrænsningsposter		38.373	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.438.509</b>	<b>8.915.246</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>234.071</b>	<b>146.490</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.672.580</b>	<b>9.061.736</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.117.687</b>	<b>44.031.183</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	25.080.000	50.160.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.943.427</u>	<u>(6.190.171)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>30.023.427</u></b>	<b><u>43.969.829</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.608	51.809
Anden gæld		<u>1.652</u>	<u>9.545</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>94.260</u></b>	<b><u>61.354</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>94.260</u></b>	<b><u>61.354</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>30.117.687</u></b>	<b><u>44.031.183</u></b>
Personaleomkostninger	1		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.160.000	(6.190.171)	43.969.829
Kapitalnedsættelse	(25.080.000)	25.080.000	0
Køb af egne kapitalandele	0	(6.564.248)	(6.564.248)
Valutakursreguleringer	0	(3.850.669)	(3.850.669)
Årets resultat	0	(3.531.485)	(3.531.485)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>25.080.000</b>	<b>4.943.427</b>	<b>30.023.427</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>Ledelses- vederlag 2017 kr.</b>
Bestyrelse		<u>156.250</u>
		<u><b>156.250</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(327.690)</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>(327.690)</b></u>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		40.778.034
Tilgange		<u>5.313.631</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>46.091.665</b></u>
Opskrivninger primo		(5.808.587)
Valutakursreguleringer		(3.850.669)
Andel af årets resultat		(1.765.072)
Udbytte		<u>(7.222.230)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>(18.646.558)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>27.445.107</b></u>

Datterselskabet Retail Brazil 2 Ltda. ejer 36,44% af shoppingcentret North Shopping Sobral, der er indregnet til en tilnærmet kostpris med fradrag for afskrivninger. Ved indregningen i Retail Brazil II A/S nedskrives shoppingcentret til genindvindingsværdi, da denne er lavere. Værdien er opgjort på baggrund

## Noter

af en mindre handel (svarende til en ejerandel på 2%) foretaget mellem shoppingcentrets investorer i 2017. Ledelsen vurderer, at handlen er gennemført på markedsvilkår, hvorfor værdiansættelsen i forbindelse hermed vurderes at være udtryk for genindvindingsværdien af North Shopping Sobral.

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>Andel af virksomheds - kapital %</u>	<u>Købs- og salgspris kr.</u>
<b>4. Egne kapitalandele</b>				
Erhvervede kapitalandele:				
Aktier	77.500	3.875.000	15,5	6.564.250
	<b>77.500</b>	<b>3.875.000</b>	<b>15,5</b>	
Beholdning af egne aktier:				
Aktier	77.500	3.875.000	15,5	
	<b>77.500</b>	<b>3.875.000</b>	<b>15,5</b>	

Egne aktier er købt i 2017 som led i omstrukturering i ejerkredsen.

## 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.

## 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 den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

#### 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.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabssakt fordels mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

#### Andre finansielle forpligtelser

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