



Retail Brazil II A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 33381905

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.06.2023

Kurt Kahla
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Retail Brazil II A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 33381905

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 33381905

Hjemmeside: www.exactinvest.dk

E-mail: 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 17.05.2023

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 II A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retail Brazil II A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 revisoreres 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 17.05.2023

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 36,76% af projektselskabet bag Sobral Shopping i Nordøstbrasilien.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 23.806 t.kr. mod et underskud på 1.732 t.kr. sidste år.

Driften i Sobral Shopping udvikler sig positivt, og projektet er kommet styrket ud af covid19-perioden, hvor en række mindre solide lejere er blevet udskiftet med stærkere koncepter. I 2022 er der foretaget en udvidelse på ca. 2.700 m², hvor C&A i april 2023 åbner et af deres største varehuse i Nordøstbrasilien. Der foreligger byggetilladelse til en yderligere udvidelse på ca. 5.540 m².

Grundet bedre genudlejning, højere udlejningsprocent (96% ultimo 2022) og større udlejningsareal er NOI (Net Operating Income) steget fra 7,4 MBRL i 2019 til 11,1 MBRL i 2022 og for 2023 budgetteres NOI til 16,0 MBRL, svarende til mere end en fordobling ift. pre-covid19.

Dagsværdien af Sobral Shopping, der er det væsentligste aktiv i Retail Brazil II Ltda., er vurderet til 173 mio. BRL ultimo 2022. Stigningen i forhold til 2021 skyldes primært en væsentlig forbedring af NOI, og værdifastsættelsen er undersøgt af en række forskellige metoder. Baseret på forsigtighedshensyn er dagsværdien ansat til en ekstern valuarvurdering på 192 mio. BRL fratrukket en buffer på ca. 10%.

Selskabets regnskabspraksis medfører, at kapitalandelene i Retail Brazil II Ltda. indregnes maksimalt til kostpris, så tidligere års nedskrivninger på ialt 24,5 mio.kr. indtægtsføres i 2022.

Da dagsværdien nu overstiger kostprisen, til trods for markante historiske fald i valutaen BRL, ville en indregning til dagsværdi medføre en yderligere indtægtsførelse på ca. 6,1 mio.kr.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(247.717)	(227.975)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.467.596	(1.147.516)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		194.430	0
Andre finansielle indtægter	1	673	1.693
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(4.346)
Andre finansielle omkostninger		(608.645)	(354.161)
Årets resultat		23.806.337	(1.732.305)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.806.337	(1.732.305)
Resultatdisponering		23.806.337	(1.732.305)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.386.665	24.019.069
Finansielle aktiver	2	52.386.665	24.019.069
Anlægsaktiver		52.386.665	24.019.069
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.685.958	1.491.528
Andre tilgodehavender		0	38.425
Periodeafgrænsningsposter		43.830	35.981
Tilgodehavender		1.729.788	1.565.934
Likvide beholdninger		468.240	233.104
Omsætningsaktiver		2.198.028	1.799.038
Aktiver		54.584.693	25.818.107

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	3	25.080.000	25.080.000
Reserve for valutakursreguleringer		(30.986.762)	(34.202.871)
Overført overskud eller underskud		52.176.026	31.585.798
Egenkapital		46.269.264	22.462.927
Anden gæld		8.136.074	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.136.074	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	3.246.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.243	58.285
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		46.112	50.095
Kortfristede gældsforpligtelser		179.355	3.355.180
Gældsforpligtelser		8.315.429	3.355.180
Passiver		54.584.693	25.818.107
Personaleforhold	5		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.080.000	(34.202.871)	31.585.798	22.462.927
Overført til reserver	0	3.216.109	(3.216.109)	0
Årets resultat	0	0	23.806.337	23.806.337
Egenkapital ultimo	25.080.000	(30.986.762)	52.176.026	46.269.264

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	673	1.693
	673	1.693

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	48.486.665
Tilgange	3.900.000
Kostpris ultimo	52.386.665
Nedskrivninger primo	(24.467.596)
Tilbageførsel af nedskrivninger	24.467.596
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.386.665

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi. Pr. 31.12.2022 overstiger den vurderede dagsværdi selve kostprisen, hvorfor kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostprisen på 52,4 mio.kr.

Dagsværdien ville svare til en opskrivning på yderligere ca. 6,1 mio.kr. og dermed en dagsværdi på 58,5 mio. kr. af den tilknyttede virksomhed Retail Brazil II Ltda. Dagsværdien af Sobral Shopping, der er det væsentligste aktiv i Retail Brazil II 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%.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Retail Brazil II	Brasilien	Ltda.	99,99	18.975.531	(122.466)
Decenvolvimento Imobiliário Ltda.					

3 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %	Købs- og salgspris kr.
Aktier	77.500	3.875.000	15,45	6.564.250
Erhvervede kapitalandele	77.500	3.875.000	15,45	
Aktier	77.500	3.875.000	15,45	
Beholdning af egne kapitalandele	77.500	3.875.000	15,45	

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Anden gæld	3.246.800	8.136.074
	3.246.800	8.136.074

Langfristede forpligtelser forfalder til betaling indenfor 5 år.

5 Personaleforhold

Ledelsesvederlag til bestyrelsen udgjorde i 2022 78.125 kr. (2021: 78.125 kr.)

6 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.964 t.kr., som ikke er indregnet i årsregnskabet, idet det ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

7 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. 37,3 mio.kr. ultimo 2022.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandele i dattervirksomhed er stillet til sikkerhed for selskabets anden gæld med en forholdsmæssig andel af bogført værdi pr. 31.12.2022 på 52,4 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter 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.

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.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

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 (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.

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 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 nominel værdi.