



Retail Brazil II A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 33381905

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.05.2020

Matias Bøje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Retail Brazil II A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 33381905

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 33381905

Hjemmeside: www.exactinvest.dk

E-mail: info@exactinvest.dk

Bestyrelse

Henrik Jessen Enderlein, formand

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

Mark Eskild Hartwig

Claus Wædeled, næstformand

Direktion

Martin Nymark Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 19.05.2020

Direktion

Martin Nymark Hansen

Bestyrelse

Henrik Jessen Enderlein
formand

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen

Mark Eskild Hartwig

Claus Wædeled
næstformand

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 19.05.2020

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 524 t.kr. mod et overskud på 4.742 t.kr. sidste år.

Resultatet er positivt påvirket af en tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger til genindvindingsværdi af kapitalandelene i datterselskabet Retail Brazil 2 Ltda på 846 t.kr. Værdien Shopping Sobral er fastholdt uændret i forhold til 2018.

Resultatet er negativt påvirket af valutareguleringer på 485 t.kr. som følge af et fald i den brasilianske real på 1,5% i 2019.

Selskabet ejer 36,76% af projektselskabet bag Sobral Shopping (tidligere North Shopping Sobral).

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 har været pålagt at deponere en del af huslejen til retten. Akkumuleret pr. 31.12.2019 er der deponeret 2.663 t.DKK. Selskabet har i slutningen af 2019 opnået rettens accept til at stoppe deponeringerne, og advokatens vurdering er, at Technic ikke kan gøres ansvarlig, og der indenfor 12 til 24 måneder kommer en endelig løsning på sagen.

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 2 Ltda. er behæftet med usikkerhed, som beskrives i note 1, hvortil vi henviser.

Begivenheder efter balancedagen

På baggrund af den store usikkerhed om COVID-19's omfang og varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Det må forventes, at der i krisens varighed er nul-indtægt fra parkering og omsætningsbestemt leje, idet centret vil være lukket ned i en periode i 2020 som følge af COVID-19. Det må ligeledes forventes nødvendigt at udskyde eller eftergive almindelige huslejebetalinger grundet lejeres nul-indtægter fra centret. Udgifter til fællesarealer, energi, administration osv. reduceres, og hjælpepakker benyttes i højest muligt omfang. Likviditeten i driftsselskabet forventes sikret via udskydning af betaling af renter og afdrag på eksisterende lån til BNB og muligvis optagelse af driftskredit i BNB.

Den brasilianske Real (BRL) er faldet kraftigt de første fire måneder af 2020, og det må forventes, at dette for hele regnskabsåret 2020 vil have negativ påvirkning på resultatet. Selskabets arbejder intensivt på likviditetssikring, og flere tiltag er gennemført, der skal sikre, at selskabet og det primære underliggende aktiv (shoppingcentret) kan håndtere en længerevarende nedlukning. Likviditetssikringen søges bl.a. afdækket via rejsning af lånekapital.

Påvirkningen af COVID-19 vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være af en forretningsmæssig kritisk størrelse. Resultatet for 2020 kan blive negativt påvirket som følge af eventuel mistede indtægter, nedskrivning på aktiver samt valutakurseffekt, som vil resultere i en nedskrivning af selskabets kapitalandele.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(269.327)	(289.385)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		845.621	5.297.376
Andre finansielle indtægter		172	127
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(32.725)	(246.841)
Andre finansielle omkostninger		(20.110)	(19.366)
Årets resultat		523.631	4.741.911
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		523.631	4.741.911
Resultatdisponering		523.631	4.741.911

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.191.587	32.605.535
Finansielle aktiver	2	33.191.587	32.605.535
Anlægsaktiver		33.191.587	32.605.535
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.115.852	2.148.577
Andre tilgodehavender		57	3.876
Periodeafgrænsningsposter		41.571	38.373
Tilgodehavender		2.157.480	2.190.826
Likvide beholdninger		633	24.715
Omsætningsaktiver		2.158.113	2.215.541
Aktiver		35.349.700	34.821.076

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	3	25.080.000	25.080.000
Overført overskud eller underskud		10.208.969	9.685.338
Egenkapital		35.288.969	34.765.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.057	54.558
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.380	0
Anden gæld		7.294	1.180
Kortfristede gældsforpligtelser		60.731	55.738
Gældsforpligtelser		60.731	55.738
Passiver		35.349.700	34.821.076
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	4		
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.080.000	9.685.338	34.765.338
Årets resultat	0	523.631	523.631
Egenkapital ultimo	25.080.000	10.208.969	35.288.969

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 33.192 t.kr. på baggrund af skønnede værdier af aktiver og passiver i datterselskabet Retail Brazil II 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

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	46.091.665
Kostpris ultimo	46.091.665
Nedskrivninger primo	(13.486.130)
Tilbageførsel af nedskrivninger	586.052
Nedskrivninger ultimo	(12.900.078)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.191.587

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

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Retail Brazil II Decenvolvimento Imobiliário Ltda.	Brasilien	Ltda.	99,99	18.399.945	17.085

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 Personaleforhold

Ledelsesvederlag til bestyrelsen udgjorde i 2019 78.125 kr. (2018: 109.657 kr.)

5 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.497 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 tidligere direktør, som har stillet kaution for lån i selskabet bag Shopping Sobral. Lånet udgør i alt 52,5 mio.kr. ultimo 2019.

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.

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.

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 nominal værdi.