



Retail Brazil II A/S

Åhusene 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 33381905

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 II A/S

Åhusene 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 33381905

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 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 II A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retail Brazil II A/S 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 36,76% af projektselskabet bag Sobral Shopping i Nordøstbrasilien.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 1.398 t.kr. mod et overskud på 23.806 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 m² 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 m² og forhandlinger om udlejning opstartes i 2024.

Retail Brazil II Ltda. indregnes i henhold til anvendt regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi. Selskabets kostpris for Retail Brazil II Ltda. er 52,4 mio.kr. Kapitalandelene i Retail Brazil II Ltda blev i 2022 opskrevet til kostpris.

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 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 II Ltda. burde være indregnet til 61,5 mio.kr. i stedet for kostprisen på 55,3 mio. kr. og dermed ca. 6,2 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 regnskabspraksis til kostpris med nedskrivning til genindvindingsværdi. Den indregnede genindvindingsværdi af datterselskabet Retail Brazil II 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.
Bruttofortjeneste/-tab		(257.194)	(247.717)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	24.467.596
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		90.888	194.430
Andre finansielle indtægter	1	2.187	673
Andre finansielle omkostninger		(1.234.289)	(608.645)
Årets resultat		(1.398.408)	23.806.337
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.398.408)	23.806.337
Resultatdisponering		(1.398.408)	23.806.337

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		55.370.665	52.386.665
Finansielle aktiver	2	55.370.665	52.386.665
Anlægsaktiver		55.370.665	52.386.665
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.776.846	1.685.958
Periodeafgrænsningsposter		0	43.830
Tilgodehavender		1.776.846	1.729.788
Likvide beholdninger		2.451.617	468.240
Omsætningsaktiver		4.228.463	2.198.028
Aktiver		59.599.128	54.584.693

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	3	25.080.000	25.080.000
Reserve for valutakursreguleringer		0	(30.986.762)
Overført overskud eller underskud		19.790.856	52.176.026
Egenkapital		44.870.856	46.269.264
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.944.511	46.112
Anden gæld		10.700.427	8.136.074
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.644.938	8.182.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.055	133.243
Anden gæld		279	0
Kortfristede gældsforpligtelser		83.334	133.243
Gældsforpligtelser		14.728.272	8.315.429
Passiver		59.599.128	54.584.693
Personaleforhold	5		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.080.000	(30.986.762)	52.176.026	46.269.264
Overført til reserver	0	30.986.762	(30.986.762)	0
Årets resultat	0	0	(1.398.408)	(1.398.408)
Egenkapital ultimo	25.080.000	0	19.790.856	44.870.856

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	673
Øvrige finansielle indtægter	2.187	0
	2.187	673

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	52.386.665
Tilgange	2.984.000
Kostpris ultimo	55.370.665
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.370.665

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 55,3 mio.kr.

Dagsværdien ville svare til en opskrivning på yderligere ca. 6,2 mio.kr. og dermed en dagsværdi på 61,5 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 Decenvolvimento Imobiliário Ltda.	Brasilien	Ltda.	99,99	25.870.023	2.885.794

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 efter 12 måneder 2023 kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.944.511
Anden gæld	10.700.427
	14.644.938

Langfristede forpligtelser forfalder til betaling 01.01.2025.

5 Personaleforhold

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

6 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 2.270 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. 32,5 mio.kr. ultimo 2023.

8 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 55,4 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.

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 regskabsposter 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.