

CMNRE Ringsted HoldCo ApS

c/o CapMan Real Estate Denmark
Østergade 4, 4
1100 København K

CVR-nr. 28327307

Årsrapport for 2019

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2020

Juha Matti Salokoski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CMNRE Ringsted HoldCo ApS c/o CapMan Real Estate Denmark Østergade 4, 4 1100 København K
Telefon	20435563
CVR-nr.	28327307
Stiftelsesdato	13-01-2005
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Torsten Bjerregaard Juha Matti Salokoski, Adm. direktør Mika Markus Matikainen
Direktion	Juha Matti Salokoski, Adm. direktør
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2019 - 31-12-2019 for CMNRE Ringsted HoldCo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25-06-2020

Direktion

Juha Matti Salokoski
Adm. direktør

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard
Formand

Juha Matti Salokoski

Mika Markus Matikainen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CMNRE Ringsted HoldCo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CMNRE Ringsted Holdco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 25-06-2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr 24830

Kaare K. Lendorf
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33819

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive holdingvirksomhed ved at besidde kapitalandele i selskaber, der erhverver og driver fast ejendom direkte i selskabsform.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 61.409.812, og virksomhedens balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 154.274.572, og en egenkapital på kr. 112.637.932.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets hovedaktivitet består af ejerskab i dattervirksomheden Ringsted Outlet Center P/S. Ringsted Outlet Center P/S har generelt leveret resultater i 1. kvartal 2020, som svarer til ledelsens forventninger hertil. Men fra medio marts 2020 har ledelsen konstateret, at det verdensomspændende COVID-19 udbrud potentielt vil påvirke virksomhedens resultat og finansielle stilling i 2020. Det er dog ikke muligt for dattervirksomhedens ledelse på regnskabsaflæggelsestidspunktet at kvantificere effekten yderligere, da den vil afhænge af varigheden og omfanget af virusudbruddet.

Der er ikke herudover efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

Grundet COVID-19 udbruddet ønsker ledelsen ikke at fremkomme med forventninger til virksomhedens udvikling i det kommende år..

Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af:

CapMan Nordic Real Estate Investment S.á r.l., 1 rue Hildegard von Bingen, L-1282 Luxembourg. Selskabet indgår i koncernregnskabet for CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF der udarbejder koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CMNRE Ringsted HoldCo ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en

Anvendt regnskabspraksis

reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		0	0
Andre eksterne omkostninger		-154.325	-261.500
Driftsresultat		-154.325	-261.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4	61.347.163	0
Andre finansielle indtægter	1	2.351.083	2.671.806
Finansielle omkostninger	2	-2.282.694	-2.807.268
Resultat før skat		61.261.227	-396.962
Regulering skat tidligere år	3	148.585	0
Årets resultat		61.409.812	-396.962
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		61.409.812	-396.962
Resultatdisponering		61.409.812	-396.962

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	115.703.860	54.356.697
Finansielle anlægsaktiver		115.703.860	54.356.697
Anlægsaktiver		115.703.860	54.356.697
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		36.365.250	43.000.000
Tilgodehavende selskabsskat		452.316	0
Andre tilgodehavender		0	1.100.428
Tilgodehavender		36.817.566	44.100.428
Likvide beholdninger		1.753.146	5.687.333
Omsætningsaktiver		38.570.712	49.787.761
Aktiver		154.274.572	104.144.458

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	4.000.000	4.000.000
Overført resultat		108.637.932	47.228.120
Egenkapital		112.637.932	51.228.120
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		32.200.000	45.700.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	32.200.000	45.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.360.140	7.100.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.500	115.625
Kortfristede gældsforpligtelser		9.436.640	7.216.338
Gældsforpligtelser		41.636.640	52.916.338
Passiver		154.274.572	104.144.458
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2019	2018
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.351.083	2.671.806
	2.351.083	2.671.806

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.259.427	2.780.083
Andre finansielle omkostninger	23.267	27.185
	2.282.694	2.807.268

3. Skat af årets resultat

Regulering skat tidligere år fra sambeskatningen	148.585	0
I alt	148.585	0

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019	2018
Kostpris primo	115.703.860	115.703.860
Kostpris ultimo	115.703.860	115.703.860
Værdireguleringer primo	-61.347.163	-61.347.163
Årets reguleringer	61.347.163	
Værdireguleringer ultimo	0	-61.347.163
Regnskabsmæssig værdi ultimo	115.703.860	54.356.697

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Primo	4.000.000	47.228.120	51.228.120
Årets resultat	0	197.399	197.399
	4.000.000	47.425.519	51.425.519

6. Virksomhedskapital

Saldo primo	4.000.000	4.000.000
Saldo ultimo	4.000.000	4.000.000

Virksomhedskapitalen består af 4.000.000 stk. anparter á nominelt DKK 1. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	32.200.000	0	0
	32.200.000	0	0

Noter

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen. Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CMNRE Admin ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.