

**Ramblaselskabet ApS**  
c/o TT Partners, Svanemøllevej 41, 2900 Hellerup

CVR-nr. 29 51 84 24

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2016.

---

Jesper Steen Tastesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ramblaselskabet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. januar 2016

### **Direktion**

Lars Axeltoft Tregart

Jesper Steen Tastesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Ramblaselskabet ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ramblaselskabet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 29. januar 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor

Tage Gamborg Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ramblaselskabet ApS c/o TT Partners Svanemøllevej 41 2900 Hellerup  CVR-nr.: 29 51 84 24 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Axeltoft Tregart Jesper Steen Tastesen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	OJG Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udvikling af fast ejendom.

Selskabet har i regnskabsperioden succesfuldt gennemført udlejning og ombygning af ca. 8.900 kvadratmeter butik og kontorarealer. Ejendommen er i dag fuldt udlejet og ombygget, med bonitetsstærke lejere, med en gennemsnitlig uopsigelighed på ca. 9 år. Med den nuværende sammensætning af lejere forventes der et fremtidigt EBIT på kr. 10,5 millioner.

Ledelsen fokuserer nu på at udvikle de resterende arealer på ejendommen, idet der stadig er op til 3.800 kvadratmeter byggeret på ejendommens matrikel, der kan benyttes til en kombination af detailhandel med udvalgsvarer, kontor og restaurant. Ledelsen har igangsat bestræbelser på udlejning til ankerlejere af disse resterende byggeretter.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerheder der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ramblaselskabet ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på tilgodehavender.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ramblaselskabet ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	4.972.421	5.278.055
Eksterne omkostninger	-137.583	-1.348.359
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-426.553	-1.016.096
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>12.625.092</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>17.033.377</b>	<b>2.913.600</b>
Andre driftsomkostninger	0	-225.853
Andre finansielle indtægter	87.375	173.973
1 Finansielle omkostninger	<u>-10.801.834</u>	<u>-4.482.754</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.318.918</b>	<b>-1.621.034</b>
Skat af årets resultat	<u>1.492.712</u>	<u>322.592</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>7.811.630</u></b>	<b><u>-1.298.442</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	7.811.630	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.298.442</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>7.811.630</u></b>	<b><u>-1.298.442</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>164.466.662</u>	<u>96.547.527</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>164.466.662</u>	<u>96.547.527</u>
	Andre tilgodehavender	<u>68.000</u>	<u>68.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>68.000</u>	<u>68.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>164.534.662</u></b>	<b><u>96.615.527</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.758	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.206.985
	Udskudte skatteaktiver	1.492.720	322.592
	Andre tilgodehavender	0	177.416
	Periodeafgrænsningsposter	<u>80.673</u>	<u>79.638</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.643.151</u>	<u>3.786.631</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.983.226</u>	<u>6.947.608</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.626.377</u></b>	<b><u>10.734.239</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>168.161.039</u></b>	<b><u>107.349.766</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>8.282.332</u>	<u>470.702</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.407.332</u></b>	<b><u>595.702</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	<u>539.700</u>	<u>1.894.652</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>539.700</u>	<u>1.894.652</u>
Gæld til pengeinstitutter	80.000.000	80.390.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	963.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.797.067	935.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	76.372.712	21.020.811
Anden gæld	<u>1.044.228</u>	<u>1.549.922</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>159.214.007</u>	<u>104.859.412</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>159.753.707</u></b>	<b><u>106.754.064</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>168.161.039</u></b>	<b><u>107.349.766</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**4 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	1.769.144	1.894.144
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.298.442	-1.298.442
Egenkapital 1. januar	125.000	470.702	595.702
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.811.630	7.811.630
	<b>125.000</b>	<b>8.282.332</b>	<b>8.407.332</b>

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.900.944
Andre renteomkostninger	<u>10.801.834</u>	<u>1.581.810</u>
	<b><u>10.801.834</u></b>	<b><u>4.482.754</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	178.630.862	298.254.192
Tilgang i årets løb	55.294.043	311.746
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-119.935.076</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>233.924.905</u></b>	<b><u>178.630.862</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-82.083.335	-152.018.411
Årets regulering til dagsværdi	12.625.092	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>69.935.076</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>-69.458.243</u></b>	<b><u>-82.083.335</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>164.466.662</u></b>	<b><u>96.547.527</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Afkastkravet ved beregningen af dagsværdien er fastsat til 6,5%.

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 80.000 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve for kr. 130.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 164.466 t.kr.

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V. Tastesen A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.