

Ramsbury Property DK ApS

Amagertorv 25

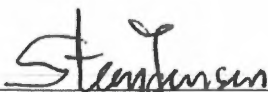
1160 København K

CVR-nr. 38703331

Årsrapport for 2018

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2019



Steen Jensen
Direktør

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ramsbury Property DK 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2019

Direktion



Torben Moltke-Leth
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ramsbury Property DK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ramsbury Property DK ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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 blandt andet 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.

Hellerup, den 22. maj 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231



Jan Boje Andreassen
Statsautoriseret revisor
mne2338

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ramsbury Property DK ApS Amagertorv 25 1160 København K
CVR-nr.	38703331
Stiftelsesdato	30. maj 2017
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Torben Moltke-Leth, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231
Advokat	Moltke-Leth Advokater Amaliegade 12 1256 København K
Pengeinstitut	Nordea Hovedvejen 116 2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Selskabets ejendom, der er beliggende Amagertorv 21-27, 1160 København K, har udlejning af lokaler til butik, kontor, cafe samt beboelse mv.

Selskabets største lejer er H&M Hennes & Mauritz A/S, der har butikslokaler samt hovedkontor i ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 5.431.847, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 587.379.595, og en egenkapital på kr. 137.150.856.

Resultatet for sidste år udgjorde kr. 901.209, balancesummen var på kr. 646.739.007 og egenkapitalen androg kr. 130.524.629.

Idet selskabet erhvervede ejendommen Amagertorv 21 - 27, 1160 København K med virkning fra 1. oktober 2017 omfattede resultatopgørelsen for 2017 reelt 3 måneder.

Likvide beholdninger udgør kr. 13.111.023 mod kr. 77.535.848 i sidste år.

I årets løb er den resterende købesum på kr. 23.405.755 for ejendommen blevet betalt, og "Gæld til knyttede virksomheder" er blevet nedbragt med kr. 38.000.000.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 574.252.331, og det er ledelsens vurdering, at dette afspejler ejendommens dagsværdi. Derfor er der ikke grundlag for reguleringer af denne.

Den bogførte værdi er i årets løb blevet øget med kr. 3.707.660 vedrørende tinglysningsafgift samt kr. 1.493.934 vedrørende forbedringer.

Den årlige ydelse på prioritetsgælden udgør kr. 10.300.000, og den gennemsnitlige rente androg 5,54% mod 5,48% i sidste år.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ramsbury Property DK ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, og omfatter den leje, der kan henføres til året uanset forfaldstidspunkt. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter samt udgifter til reparation og vedligeholdelse samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen anses for en investeringsejendom. Ejendommen optages til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer samt ombygninger og derefter til vurderet dagsværdi. Såfremt de løbende vurderinger af ejendommens dagsværdi udviser en lavere værdi end den bogførte værdi, vil ejendommen blive nedskrevet til dagsværdi. Vurderes ejendommen at have en højere værdi end den bogførte foretages opskrivning til den højere værdi.

Værdireguleringen af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen og reguleres på "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	30/5 - 31/12 2017 kr.
Nettoomsætning		28.451.116	6.882.896
Andre driftsindtægter		982.328	0
Andre eksterne omkostninger		-9.004.328	-2.237.615
Bruttoresultat		20.429.116	4.645.281
Driftsresultat		20.429.116	4.645.281
Finansielle omkostninger	2	-13.449.205	-3.496.180
Resultat før skat		6.979.911	1.149.101
Skat af årets resultat	3	-1.548.064	-247.892
Årets resultat		5.431.847	901.209
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.431.847	901.209
Resultatdisponering		5.431.847	901.209

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>574.252.331</u>	<u>569.050.737</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>574.252.331</u>	<u>569.050.737</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>0</u>	<u>146.997</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>146.997</u>
Anlægsaktiver		<u>574.252.331</u>	<u>569.197.734</u>
Andre tilgodehavender		<u>16.241</u>	<u>5.425</u>
Tilgodehavender		<u>16.241</u>	<u>5.425</u>
Likvide beholdninger		<u>13.111.023</u>	<u>77.535.848</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.127.264</u>	<u>77.541.273</u>
Aktiver		<u>587.379.595</u>	<u>646.739.007</u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overkurs ved emission		129.990.000	129.990.000
Øvrige reserver		767.800	-426.580
Overført resultat		6.333.056	901.209
Egenkapital	6	137.150.856	130.524.629
Hensættelser til udskudt skat	7	1.795.956	247.892
Hensatte forpligtelser		1.795.956	247.892
Gæld til kreditinstitutter	8	88.747.949	93.686.650
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	305.000.000	343.000.000
Anden gæld		333.944	256.880
Langfristede gældsforpligtelser		394.081.893	436.943.530
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.950.000	4.950.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	10	34.394.575	35.588.955
Modtagne forudbetalinger fra kunder		-93.746	73.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.758.783	4.455.412
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	147.145
Anden gæld		1.645.082	1.070.311
Gæld til virksomhedsdeltagere	11	0	23.405.755
Deposita		9.696.196	9.331.730
Kortfristede gældsforpligtelser		54.350.890	79.022.956
Gældsforpligtelser		448.432.783	515.966.486
Passiver		587.379.595	646.739.007
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Nærtstående parter	14		

Noter

	2018	2017			
1. Andre eksterne omkostninger					
Ejendomsskatter og afgifter	6.967.282	1.460.745			
Reparation og vedligeholdelse	1.539.782	604.814			
Andre omkostninger	497.264	172.056			
	9.004.328	2.237.615			
2. Finansielle omkostninger					
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.646.250	1.972.250			
Andre finansielle omkostninger	5.802.955	1.523.930			
	13.449.205	3.496.180			
3. Skat af årets resultat					
Udskudt skat	1.548.064	247.892			
	1.548.064	247.892			
4. Investeringsejendom					
Kostpris primo	569.050.737	0			
Tilgang i forbindelse med køb af virksomhed	0	566.000.000			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.493.934	3.050.737			
Tinglysningsafgift m.v.	3.707.660	0			
Kostpris ultimo	574.252.331	569.050.737			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	574.252.331	569.050.737			
Skattemæssig ejendomsværdi	601.000.000	601.000.000			
5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttet virksomhed					
Selskabet ML & S nr. 10 ApS blev frivilligt likvideret i årets løb, og det foreliggende likvidationsregnskab for perioden 1. oktober 2017 til 31. marts 2018 udviste et resultat på kr. 77 og en egenkapital på kr. 147.074.					
6. Egenkapitalopgørelse					
	Kapital	Overkurs	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Primo	60.000	129.990.000	-426.580	901.209	130.524.629
Renteswap, årets gevinst	0	0	1.194.380	0	1.194.380
Resultattdisponering	0	0	0	5.431.847	5.431.847
	60.000	129.990.000	767.800	6.333.056	137.150.856
7. Hensættelser til udskudt skat					
Udskudt skat, primo				247.892	0
Udskudt skat, årets regulering				1.548.064	247.892
				1.795.956	247.892
Hensættelsen vedrører					
Materielle anlægsaktiver (ejendom)				1.964.872	154.044

Noter

Hensatte forpligtelser (renteswap)

-168.916	93.848
<u>1.795.956</u>	<u>247.892</u>

8. Gæld til kreditinstitutter

Af prioritetsgælden forfalder kr. 4.950.000 inden for et år og kr. 67.200.000 efter 5 år.

9. Gæld til tilknyttede virksomheder

Posten omfatter lån af Ramsbury Property AB, Stockholm, Sverige.

Lånet på kr. 343.000.000 blev optaget 1. oktober 2017, er i årets nedbragt med kr. 38.000.000. Lånet andrager derefter kr. 305.000.000.

10. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt omfatter afledte finansielle instrumenter i form af en renteswap.

11. Gæld til virksomhedsdeltagere

Posten omfattede resterende købesum mv. for kommanditistandelene i K/S Amagertorv 21 m.fl.

12. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgælden kr. 93.697.949 er der afgivet pant i ejendommen, og til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der håndpantset et skadeløsbrev på kr. 45.000.000 i ejendommen.

14. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Selskabets moderselskab Ramsbury Property International Holding AB, Stockholm Sverige samt hovedaktionær i Ramsbury AB koncernen Stefan Persson, Stockholm.

Øvrige nærtstående parter:

Søsterselskabet Ramsbury Property AB, Stockholm Sverige samt søsterselskaber i H&M Hennes & Mauritz AB koncernen.

Transaktioner:

Udlejning på markedsvilkår af butiksarealer og kontor til H&M Hennes & Mauritz A/S. Lejeforholdet udgør cirka 90% af de samlede lejeindtægter.

15. Medarbejderforhold

Selskabet har ikke ansat personale, og der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.