

Ärendenr:

9405673 / 2023

2023082306713

Årsredovisning och koncernredovisning Ramsbury Property AB

Org.nr 556056-6126

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Ramsbury Property AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Rapport över förändringar i eget kapital	10
Kassaflödesanalys	11
Moderföretaget	
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Rapport över förändringar i eget kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	17
Noter	17

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ramsbury Property är en fastighetskoncern som verkar såväl på den svenska som den utländska fastighetsmarknaden.

Koncernen äger och förvaltar fastigheter belägna i de mest centrala delarna av världsstäder såsom Stockholm, London Paris, München, Rom, New York och Washington DC m.fl.

Beståndet består av kommersiella fastigheter med till största delen kontors- och butikshyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året förvärvat en fastighet i Stockholm där det bedrivs hotellverksamhet.

Under året har koncernen skrivit ned ett par fastigheter med ett totalt belopp om 1 058 mkr.

Moderbolaget har skrivit ned aktier i dotterbolag med 986 mkr vilket är en direkt följd av nedskrivning av fastigheter.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Ramsbury Property fortsätter att agera efter sin strategi att äga, förvalta och utveckla fastigheter på prioriterade marknader. Bolagets bedömning är att fastighetsportföljen kommer att fortsätta växa i kontrollerad takt, dels genom nyinvesteringar och dels genom utveckling av befintlig portfölj.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar i fastighetsportföljens marknadsvärde kan få en stor effekt på bolagets och koncernens finansiella rapporter, trots att inte kassaflödet påverkas på motsvarande sätt. För att möta den risken fokuserar Ramsbury Property på fastigheter som långsiktigt bedöms ha bäst förutsättningar för god avkastning och stabil värdeutveckling.

Till följd av investeringar i utlandet påverkas bolaget och koncernen av valutafluktuationer som periodvis kan medföra stora effekter på de finansiella rapporterna. Valutaexponeringen begränsas till EUR och GBP och avser främst fastigheterna i England och Tyskland. För övriga fastigheter har upplåning skett i utländsk valuta vilket medför en minskad risk.

En av de främsta operationella riskerna i fastighetsbolag är risken för vakanser och hyresförluster. Vakansgraden för koncernens fastigheter är mycket låg och bolaget arbetar aktivt med att bygga upp och bibehålla goda relationer med sina hyresgäster. Innehavet utgörs av såväl butiks- som kontorslokaler samt även en mindre andel bostäder. Delta, i kombination med att avtalen är av varierande storlek och löper över olika längd, medför att risken inom kundstocken bedöms ligga på en låg nivå.

Ägarförhållanden

Ramsbury Property AB ägs till 100% av Stefan Persson.

Flerårsöversikt koncernen	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter (tkr)	1 535 508	1 384 990	1 434 137	1 365 917
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-675 795	342 217	-279 196	224 093
Rörelsemarginal (%)	neg	36%	35%	36%
Avkastning på eget kapital (%)	neg	11%	neg	7%
Balansomslutning (tkr)	22 815 722	21 972 513	20 535 822	21 737 057
Soliditet (%)	14%	14%	13%	16%
Antal anställda	8	8	6	6

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	3 599 629 435
Årets resultat	-888 815 867
	2 710 813 568
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 710 813 568
	2 710 813 568

2023082306716

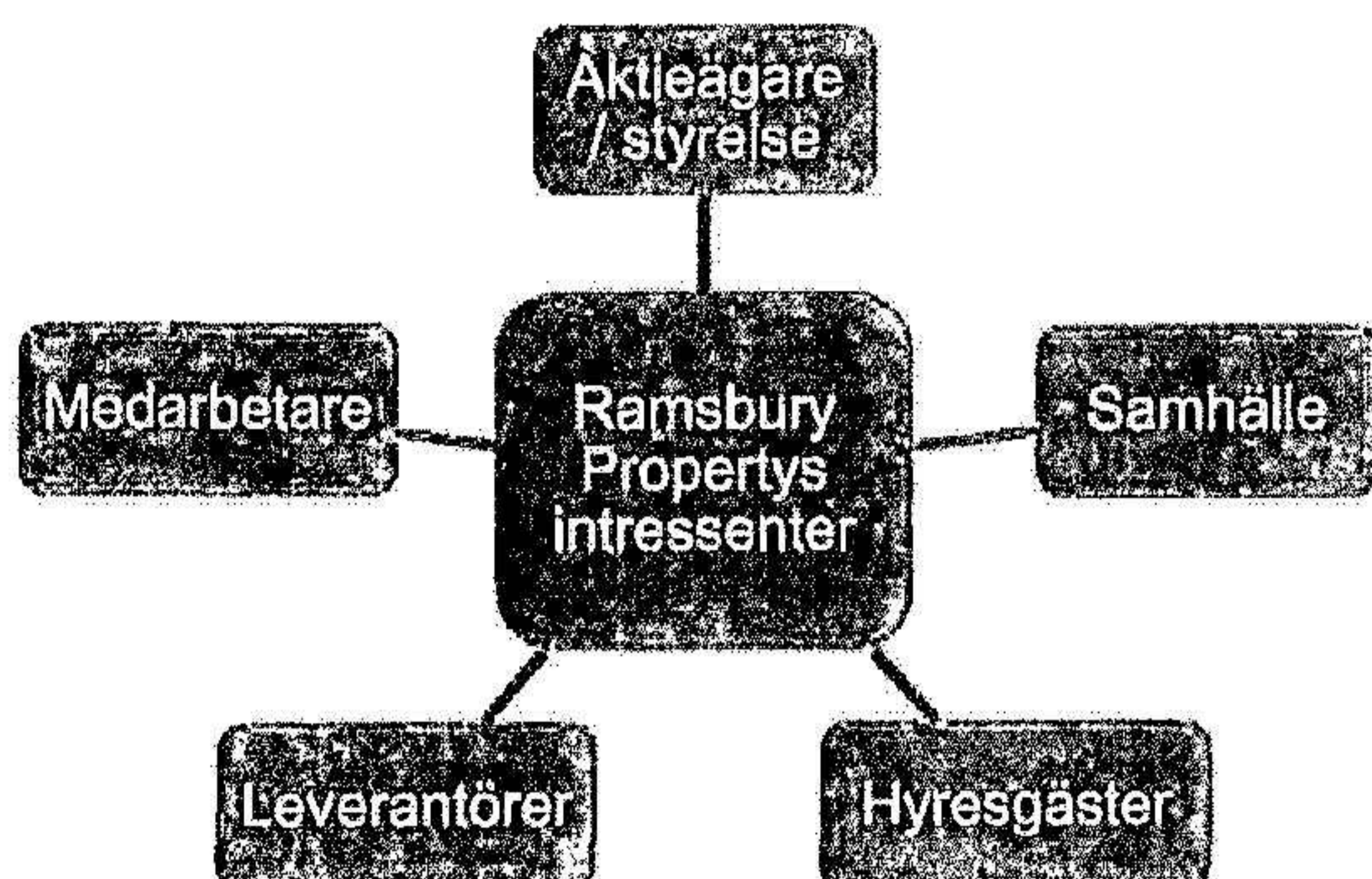
Hållbarhetsrapport

Affärsmodell

Ramsbury Propertys affärsmodell syftar till att skapa långsiktiga värden för aktieägare, hyresgäster och andra intressenter genom långsiktigt ägande och förvaltning, värdeskapande utveckling och strategiska förvärv.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Ramsbury Property har kartlagt bolagets intressenter. De intressenter som bedömts som primära har en direkt påverkan på Ramsbury Propertys verksamhet, alternativt Ramsbury Property har en direkt påverkan på dem, såsom hyresgäster, leverantörer, aktieägare/styrelse, samhälle samt medarbetare. Ramsbury Propertys hållbarhetsarbete syftar till att ge positiva effekter för samtliga intressenter.



Ramsbury Property för en kontinuerlig dialog med intressenterna genom regelbundna möten och uppföljningar. Utifrån dialoger med bolagets intressenter har en väsentlighetsanalys genomförts för att identifiera de områden som är mest betydande för bolagets ekonomiska-, miljömässiga-, och sociala påverkan. Resultatet av väsentlighetsanalysen åskådliggör vilka områden som står i fokus för Ramsbury Propertys hållbarhetsarbete samt vilka av FN:s globala hållbarhetsmål de relaterar till.

Ramsbury Propertys väsentliga hållbarhetsaspekter	Hållbarhetsmål
• Energieffektivitet i Ramsbury Propertys fastigheter	
• Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser från uthyrda fastigheter	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGEN
• Trygga och hälsosamma miljöer i Ramsbury Propertys fastigheter	
• Medarbetares arbetsmiljö och hälsa. • Krav från leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
• Icke diskriminering	5 JÄMSTÄMDE
• Motverka korruption och mutor	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Miljö

Inom ramen för Ramsbury Propertys fastighetsförvaltning är miljöarbetet en viktig styrparameter med inriktning på hållbarhet och långsiktighet. De val som görs i fråga om material, energilösningar och inköp av tjänster påverkar både samhälle och miljö.

Inom miljöområdet handlar det dels om att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, dels om att hantera eventuella miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att göra detta bidrar Ramsbury Property till att motverka klimatförändringar och riskerna de medför. Ramsbury Propertys miljömässiga ansvarstagande baseras på den miljöpolicy som togs fram 2017.

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten kan Ramsbury Property bidra till en bättre miljö för både sina hyresgäster och samhället i stort. Ramsbury Property påverkar miljön genom sin verksamhet, bland annat i form av energianvändning, avfallsgenerering samt användning av material. Ramsbury Property arbetar med att utveckla dessa områden i den löpande förvaltningen, i enlighet med gällande regelverk och lagstiftning. Utvecklingen sker i syfte att hitta lösningar som är effektiva för användaren, och effektiva ur ett kostnads- och hållbarhetsperspektiv.

Hållbara och högkvalitativa material används i stor utsträckning i samband med ombyggnationer av fastigheterna. Ramsbury Property använder i möjligaste mån slitstarkt kakel eller kalksten samt riktigt parkettgolv istället för laminatgolv. Ramsbury Property verkar för minskad klimatpåverkan genom att säkerställa att fastigheterna förses med utrustning som håller under lång tid, exempelvis ventilationssystem och belysning. Ombyggnationscykeln blir längre och behovet av löpande underhåll samt nya material och produkter minskar.

Energiförbrukningen i Ramsbury Propertys fastigheter i Sverige var under 2022 22 675 MWh (exklusive fastigheter där det pågår större projekt).

Byggnader	2022	2021
Fjärrvärme (MWh)	8 115	8 347
Fjärrkyla (MWh)	3 579	3 428
El (MWh)	10 981	10 823
Totalt energianvändning	22 675	22 598

Ramsbury Property installerade solcellspaneler (2018) på fastigheten Beridarebanan 13 i Stockholm som ett led i att hitta nya, effektiva och hållbara lösningar. Den installerade effekten för solcellerna uppgår till 138 kW. Solcellerna producerade 2022 mer el än föregående år. Det uppmätta resultatet blev 88 MWh jämfört med 85 MWh 2021. Solenergi står för drygt sex procent av fastighetens elförbrukning.

Sociala förhållanden och personal

Krav på leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden

Ramsbury Property köper in en stor del material och tjänster från olika leverantörer, där el, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. År 2017 tog Ramsbury Property fram en uppdaterad leverantörspolicy. Policyn fungerar som en uppförandekod för leverantörer och utgår från bolagets grundläggande värderingar. Koden anger de minimikrav som Ramsbury Property-koncernens leverantörer ska respektera och uppfylla inom den egna verksamheten och inom leverantörskedjan.

Under 2022 har samtliga nya leverantörer (av väsentlig betydelse) har tagit del av Ramsbury Propertys leverantörspolicy. 100 procent av de nya leverantörerna har bekräftat att de accepterar samt avser att följa innehållet i leverantörspolicyn.

Trygga och hälsosamma miljöer i fastigheterna

Ramsbury Propertys hyresgäster ska alltid kunna lita på att Ramsbury Propertys fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att säkerställa att fastigheterna är säkra och anpassade till särskilda behov är därför ett mycket viktigt område i

I fastigheterna kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa och säkerhet. För Ramsbury Property handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i förvaltningen som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering agerar Ramsbury Property enligt gällande regler och lagar och åtgärdar problemen på ett effektivt sätt. Kommunikationen med hyresgäster som påverkas är öppen och tät och Ramsbury Property arbetar för att lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

Medarbetares arbetsmiljö och hälsa

Ramsbury Property's medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är grunden till bolagets framtida utveckling, framgång och lönsamhet. Ramsbury Property har valt att ha en liten och väl avvägd organisation i syfte att erbjuda en god arbetsmiljö med stimulerande arbetsuppgifter och personlig utveckling.

Personalomsättningen i bolaget är låg. Under 2022 har inga förändringar skett när det gäller personalstyrkan. Som en del i att förebygga samt behandla ohälsa omfattas samtliga anställda av sjukvårdsförsäkring.

Mänskliga rättigheter

Ramsbury Property anser att respekt för mänskliga rättigheter är grundläggande för en framgångsrik verksamhet. Som framgår i bolagets framarbetade jämställdhets- och diskrimineringspolicy finns en grundsyn om alla människors lika värde och rätt till likabehandling och ett ansvar att respektera mänskliga rättigheter. Ramsbury Property's arbetsklimat ska kännetecknas av respekt, förståelse, och kunskap om andra människor.

Antikorruption

På Ramsbury Property finns en uttalad strävan efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang, samt en förväntan att denna uppfattning delas även av bolagets medarbetare, affärspartners och andra aktörer som koncernen har kontakt eller gör affärer med. För att säkerställa att detta sker arbetar Ramsbury Property för att motverka alla former av bedrägerier, stölder och oegentligheter, både avsiktliga och sådana som sker genom oavsiktligt agerande.

Ramsbury Property har sedan 2017 en framarbetad policy för affärsetik och en för antikorruption för att främja god affärsetik inom bolaget. Policyn för affärsetik utgör Ramsbury Property's uppförandekod och där beskrivs värderingar, ståndpunkter och processen för att rapportera misstankar. På Ramsbury Property har det aldrig rapporterats några misstankar om bedrägerier eller oegentligheter.

Koncernens resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2,3	1 535 508	1 384 990
Övriga rörelseintäkter		68 414	5 281
		1 603 922	1 390 271
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader		-362 600	-298 928
Övriga externa kostnader	4	-131 911	-102 627
Personalkostnader	5	-53 290	-115 698
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7,8	-1 393 404	-374 060
Övriga rörelsekostnader		-	-53
		-1 941 204	-891 365
Rörelseresultat	13	-337 282	498 906
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 000	8 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 816	-426 473
Valutakursdifferenser		134 303	261 628
		-338 513	-156 689
Resultat efter finansiella poster		-675 795	342 217
Skatt på årets resultat	6	-111 065	-101 187
Övrig skatt		377	-5 187
Årets resultat		-786 484	235 843

Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 227 084	20 506 416
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 183	28 591
		21 265 267	20 535 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		20 312	10 904
Andra långfristiga fordringar		1 427	1 049
		21 739	11 953
Summa anläggningstillgångar		21 287 006	20 546 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		193 302	126 149
Aktuell skattefordran		27 218	19 174
Övriga fordringar		271 759	213 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 648	141 015
		561 928	500 242
<i>Kassa och bank</i>	12	966 787	925 311
Summa omsättningstillgångar		1 528 716	1 425 553
SUMMA TILLGÅNGAR		22 815 722	21 972 513

Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		400 100	400 100
Övrigt tillskjutet kapital		4 024 223	4 024 223
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-1 203 848	-1 265 203
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 220 475	3 159 120
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 643	1 231
Uppskjuten skatteskuld	6	113 837	89 287
		115 480	90 519
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	3 740 023	12 072 912
Skulder till kreditinstitut	10	850 540	501 153
		4 590 563	12 574 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	1 986 512
Skulder till närstående, kortfristig del		13 598 587	3 565 581
Leverantörsskulder		90 307	84 559
Aktuella skatteskulder		133 633	79 657
Övriga skulder		267 177	152 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	299 500	279 859
		14 889 204	6 148 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 815 722	21 972 513

2023082306723

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	400 100	4 024 223	-1 784 571	-	2 639 752
Omräkningsdifferenser			283 525	-	283 525
Årets resultat			235 843	-	235 843
Utgående balans 2021-12-31	400 100	4 024 223	-1 265 203	0	3 159 120
Omräkningsdifferenser			847 839	-	847 839
Årets resultat			-786 484	-	-786 484
Utgående balans 2022-12-31	400 100	4 024 223	-1 203 848	0	3 220 475

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-337 282	498 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7, 8	1 393 404	374 060
Realisationsresultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-33
Avsättningar		9 255	7 377
Valutakursvinster/förluster		-23 731	-20 466
		1 041 646	859 844
Erhållen ränta		1 000	8 156
Erlagd ränta		-444 274	-426 473
Betald inkomstskatt		-49 049	-48 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		549 323	393 311
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-61 307	15 154
Förändring av rörelseskulder		97 848	44 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		585 864	453 173
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-25	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-969 440	-1 260 275
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	190
Förändring övriga finansiella tillgångar		-378	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-969 843	-1 259 924
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 733 697	1 018 330
Amortering av skuld		-1 370 775	-366 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		362 922	651 651
Årets kassaflöde		-21 057	-155 100
Likvida medel vid årets början		925 311	1 043 795
Kursdifferens i likvida medel		62 534	36 616
Likvida medel vid årets slut	12	966 787	925 311

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2,3	584 915	542 690
Övriga rörelseintäkter		46 551	1 088
		631 466	543 778
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader		-157 318	-104 809
Övriga externa kostnader	4	-12 918	-11 300
Personalkostnader	5	-53 290	-115 698
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-80 476	-78 194
Övriga rörelsekostnader		-	-53
		-304 002	-310 054
Rörelseresultat	13	327 464	233 724
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-986 602	-
Ränteintäkter från koncernföretag		157 801	157 623
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		635	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 618	-364 171
Valutakursdifferenser		125 695	252 532
		-1 090 089	46 013
Resultat efter finansiella poster		-762 625	279 737
Bokslutsdispositioner	14	-78 850	-44 800
Resultat före skatt		-841 475	234 937
Skatt på årets resultat	6	-47 341	-58 946
Årets resultat		-888 816	175 991

Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 409 707	3 331 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 445	9 108
		3 417 152	3 340 264
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15,16	7 119 248	8 007 147
Fordringar hos koncernföretag	17	7 055 547	6 547 192
Uppskjuten skattefordran		371	272
Andra långfristiga fordringar		1 427	1 049
		14 176 593	14 555 660
Summa anläggningstillgångar		17 593 745	17 895 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		645	870
Övriga fordringar		39 115	74 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 254	58 596
		75 014	134 128
<i>Kassa och bank</i>	12	117 103	131 423
Summa omsättningstillgångar		192 117	265 551
SUMMA TILLGÅNGAR		17 785 862	18 161 475

Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 100	400 100
Reservfond		80 020	80 020
		480 120	480 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 599 630	3 423 639
Årets resultat		-888 816	175 991
		2 710 814	3 599 630
Summa eget kapital		3 190 934	4 079 750
Obeskattade reserver	19	252 300	180 100
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 643	1 232
Uppskjuten skatteskuld	6	21 726	18 671
		23 369	19 903
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	1 341 450	9 724 764
Skulder till kreditinstitut	10	257 140	400 000
Skulder till koncernföretag		-	202 398
		1 598 590	10 327 162
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	357 140
Skulder till närstående, kortfristig del		11 813 118	3 052 096
Leverantörsskulder		12 655	14 108
Skulder till koncernföretag		222 566	-
Aktuella skatteskulder		54 013	33 599
Övriga skulder		11 891	3 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	106 426	94 465
		12 720 669	3 554 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 785 862	18 161 475

2023082306728

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	400 100	80 020	3 825 353	-401 714
Omföring resultat föregående år			-401 714	401 714
Årets resultat				175 991
Utgående balans 2021-12-31	400 100	80 020	3 423 640	175 991
Omföring resultat föregående år			175 991	-175 991
Årets resultat				-888 816
Utgående balans 2022-12-31	400 100	80 020	3 599 630	-888 816

Moderföretagets kassaflödesanalys

		2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		327 464	233 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7,8	80 476	78 194
Realisationsresultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-33
Valutakursvinster/förluster		-12 171	-29 562
		395 769	282 323
Erhållen ränta		158 436	157 651
Erlagd ränta		-357 840	-363 403
Betald inkomstskatt		-23 972	-7 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		172 393	68 602
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		58 878	-41 226
Förändring av rörelseskulder		19 272	-54 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten		250 543	-27 527
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-25	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-157 363	-99 251
Försäljning av inventarier		-	190
Lämnade aktieägartillskott		-98 677	-
Förändring övriga finansiella tillgångar		34	161
Förändring av fordran koncernföretag		-351 708	52 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-607 739	-46 027
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		579 026	241 221
Amortering av skuld		-231 006	-302 932
Lämnat koncernbidrag		-6 650	-1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		341 370	-63 211
Årets kassaflöde		-15 826	-136 765
Likvida medel vid årets början		131 423	267 240
Kursdifferens i likvida medel		1 506	948
Likvida medel vid årets slut	12	117 103	131 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterföretagets tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Koncernens egna kapital omfattar moderföretagets egna kapital och den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Omräkning av utländska dotterföretags resultat- och balansräkningar sker enligt dagskursmetoden. Detta innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurser samt att resultaträkningarna omräknas till genomsnittskurs under räkenskapsåret.

Omräkningsdifferenser redovisas direkt mot eget kapital i koncernen. Fordringar och skulder i utländsk valuta, vilka är effektivt skyddade av en motpost i utländsk valuta (valutasäkring), redovisas med hänsyn tagen till detta. Det innebär att valutafluktuationer på dessa balansposter inte påverkar dess bokförda värden i moderbolaget. Valutakursdifferenser som uppkommer avseende dessa lån redovisas mot eget kapital i koncernen.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter

Rörelsens intäkter utgörs huvudsakligen av hyresintäkter. Då de ekonomiska risker som förknippas med fastigheterna inte har övergått till leasetagaren klassificeras alla hyreskontrakt som operationell leasing. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras över kontraktens löptid. När det gäller lämnad coronarabatt har undantaget i BFNAR 2020:1, vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset, tillämpats innebärande att hela rabatten kostnadsförts under 2020 och inte periodiserats över kontraktens återstående löptid. Erhållna statliga hyresstöd har redovisats som intäkt i enlighet med BFNAR 2012:1, kapitel 24.

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas då det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen kommer att tillföras bolaget. Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få in.

Ränteintäkter

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförts i resultaträkningen i den period de uppstår.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas enligt huvudregeln till balansdagens kurs och valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningen redovisas i resultaträkningen. I enlighet med BFNAR 2012:1, kapitel 11, redovisas fordringar och skulder i utländsk valuta, vilka är effektivt säkrade av en motpost i utländsk valuta (valutasäkring), i moderbolaget, med hänsyn tagen till detta. Det innebär att förändringar i valutakursen inte påverkar balansposternas bokförda värden.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

I de fall skillnaden i förbrukning av en tillgångs betydande komponenter är väsentlig fördelas tillgången på dessa. Utgifter för utbyte av komponenter räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparation redovisas som kostnad då de uppkommer.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stomme	70-100 år
Tak	30-50 år
Fasad	30-80 år
Fönster	30-50 år
Installationer - el	30-40 år
Installationer - rör	30-40 år
Installationer - styr/vent	20-40 år
Installationer - hissar	20-30 år
Markanläggningar	20 år
Inre ytskikt	10-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med K3 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av poster i balans- och resulträkning. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättande av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Upplysning om fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde lämnas i not 7. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden som anses vara väsentliga för redovisade värden samt notupplysningar. Beräkningen av fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde per balansdagen har upprättats enligt direktavkastningsmetoden. Värderingarna per balansdagen såväl som jämförelseårets värderingar har delvis upprättats av oberoende värderingsmän samt delvis av bolagets personal. Avkastningskraven använda vid beräkningen löper inom spannet 2,95%-6,06%. Värdering av fastigheter i utlandet sker i lokal valuta. För upplysning av bedömt marknadsvärde i not 7 sker omräkning av utländska belopp till balansdagens kurs.

Underskottsavdrag

Vid värdering av eventuella underskottsavdrag görs bedömning av möjligheten att kunna nyttja dessa mot framtida vinster.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Sverige	640 558	579 916	584 915	542 690
Övriga Europa	803 134	736 792	-	-
USA	91 816	68 282	-	-
	1 535 508	1 384 990	584 915	542 690

Under året har omförhandling av vissa kontrakts hyresnivåer skett.

Not 3 Leasingavtal - leasegivare

Operationell leasing

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal. Koncernen har kommersiella hyresavtal bestående främst av butiker och kontor. Avtalsvillkoren utgörs huvudsakligen av fasta hyror med indexreglering. Omsättningsklausuler förekommer endast i mycket begränsad omfattning.

Utöver kommersiella hyresavtal har koncernen ett antal bostadskontrakt. Den totala årshyran för dessa under 2022 uppgick till 20 250 tkr. Bostadskontrakten löper tills vidare.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	1 471 523	1 266 258	655 568	503 313
Senare än 1 år men inom 5 år	3 098 416	2 892 921	655 125	737 428
Senare än 5 år	1 842 362	1 322 698	547 960	19 935
	6 412 301	5 481 877	1 858 653	1 260 676

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>EY</i>				
Revisionsuppdraget	1 837	1 642	974	845
Skatterådgivning	268	299	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
	2 105	1 941	974	845
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdraget	530	496	-	-
Skatterådgivning	-	3	-	-
	530	499	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2022		2021	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	8,0	50%	8,0	50%
	8,0	50%	8,0	50%
Koncernen totalt	8,0	50%	8,0	50%

Löner och andra ersättningar

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	34 765	18 174 (5 694)	82 351	33 227 (5 732)
Koncernen totalt	34 765	18 174 (5 694)	82 351	33 227 (5 732)

Ingen ersättning har utgått till styrelsen under året. Styrelsen består av en styrelseledamot, varav en man (en). Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	95 358	101 187	44 632	57 729
Justering avseende tidigare år	-	-	-246	-
Övrig skatt	-377	-2 003	-	-
Förändring uppskjuten skatt	15 707	7 190	2 955	1 217
Summa redovisad skatt	110 688	106 374	47 341	58 946
Genomsnittlig effektiv skattesats	-	31,1%	-	25,1%

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-675 795	342 217	-841 475	234 937
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %:	-139 214	70 497	-173 344	48 397
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	436 575	36 152	204 016	8 273
Ej skattepliktig intäkt	-8 732	689	-9	-
Skattemässig avskrivning fastighet	-197 424	10 939	-741	300
Schablonintäkt periodiseringsfond	186	141	186	141
Ej aktiverade underskott/nyttjade underskott	-5 351	-10 360	-	-
Övriga skattemässiga korrigeringar	9 318	-6 871	14 525	618
Redovisad skatt	95 358	101 187	44 632	57 729
Effektiv skattesats	-	29,6%	-	24,6%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till				
Temporära skillnader, fastigheter	61 863	48 512	21 726	18 671
Temporära skillnader, övrigt	-	3 674	-	-
Obeskattade reserver	51 974	37 101	-	-
	113 837	89 287	21 726	18 671

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 095 033	23 978 096	4 320 524	4 227 591
Årets anskaffningar	957 051	1 248 770	157 212	93 009
Utrangeringar, försäljningar samt övriga omklassificeringar	-38	-76	-	-76
Omräkningsdifferens	1 556 153	868 243	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 608 199	26 095 033	4 477 736	4 320 524
Ingående avskrivningar	-4 326 269	-3 782 066	-926 668	-849 615
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-331 529	-371 081	-78 661	-77 053
Omräkningsdifferens	-403 201	-173 122	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 060 999	-4 326 269	-1 005 329	-926 668
Ingående nedskrivningar	-1 262 348	-1 262 348	-62 700	-62 700
Årets nedskrivningar	-1 057 768	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 320 116	-1 262 348	-62 700	-62 700
Utgående redovisat värde	21 227 084	20 506 416	3 409 707	3 331 156
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	21 227 084	20 506 416	3 409 707	3 331 156
Verkligt värde	37 304 360	38 380 463	13 567 000	14 864 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 966	72 690	44 799	38 960
Årets anskaffningar	12 389	11 505	151	6 242
Försäljningar/utrangeringar	-	-403	-	-403
Omklassificeringar	-	-7 363	-	-
Omräkningsdifferens	2 368	537	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 723	76 966	44 950	44 799
Ingående avskrivningar	-48 375	-45 539	-35 691	-34 879
Försäljningar/utrangeringar	-	329	-	329
Årets avskrivningar	-4 106	-2 979	-1 814	-1 141
Omräkningsdifferens	-1 059	-186	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 540	-48 375	-37 505	-35 691
Utgående redovisat värde	38 183	28 591	7 445	9 108

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	37 626	44 956	19 816	28 577
Förutbetald tomträttsavgäld	4 942	4 942	4 942	4 942
Förutbetalda försäkringspremier	5 555	5 910	538	653
Upplupna intäkter	6 791	4 249	6 736	3 334
Övrigt	14 734	80 958	3 222	21 090
	69 648	141 015	35 254	58 596

Not 10 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	850 540	501 153	257 140	400 000
Skulder till närstående	3 740 023	12 072 912	1 341 450	9 724 764
	4 590 563	12 574 065	1 598 590	10 124 764

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till närstående	-	-	-	-
	0	0	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader - personal	59 938	40 482	59 938	40 482
Upplupna räntekostnader	12 908	4 739	4 429	1 509
Upplupna kostnader - fastigheter	5 818	11 522	2 154	1 704
Förutbetalda hyresintäkter	208 336	193 088	39 254	29 550
Övriga poster	12 500	30 028	651	21 220
	299 500	279 859	106 426	94 465

Not 12 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Disponibla tillgodohavanden, bank	966 787	925 311	117 103	131 423
	966 787	925 311	117 103	131 423

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Det har skett fakturering av konsulttjänster mellan koncernföretag till belopp utan väsentlig betydelse.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-6 650	-1 500
Aterföring från periodiseringsfond	-	50 000
Avsättning till periodiseringsfond	-72 200	-93 300
	-78 850	-44 800

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 007 147	8 007 147
Årets anskaffningar	25	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Nedskrivningar	-986 602	-
Lämnade aktieägartillskott	98 678	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 119 248	8 007 147
Utgående redovisat värde	7 119 248	8 007 147

Not 16 Specifikation av andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Farton Holding SA	100%	100%	39 286	2 651 744
Fastighets AB Mimerätta	100%	100%	50 000	238 600
Ramgad AB	100%	100%	25 000	25
Ramsbury Property International Holding AB	100%	100%	100 000	4 081 062
Ramsbury Fastighets AB Vallgraven 20:9	100%	100%	1 000	147 817
				7 119 248

Direktägda bolag

	Org.nr.	Säte
Farton Holding SA	B 49 229	Luxembourg
Fastighets AB Mimerätta	556875-8832	Stockholm
Ramgad AB	559345-4175	Stockholm
Ramsbury Property International Holding AB	559106-5486	Stockholm
Ramsbury Fastighets AB Vallgraven 20:9	556845-5272	Stockholm

Indirekt ägda bolag

	Org.nr.	Säte
Carltair SA	B 394 381 487	Paris
Axford SAS	534 207 469	Paris
Benedico Immobiliare S.r.l.	8283100967	Milano
334 Ramsbury Oxford Ltd.	5073227	London
Ramsbury Property DK ApS	38703331	Köpenhamn
Ramsbury Property US Inc.	13-3455133	Delaware
Green Prince NY Sarl	B238024	Luxembourg
106 Prince Street Holdings LLC	30-1205536	Delaware
106 Prince Street LLC	38-4125173	Delaware
114 Greene Street Holdings LLC	38-4125669	Delaware
114 Greene Street LLC	32-0607037	Delaware

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 547 192	6 318 925
Nya lån och ränta	840 014	98 554
Amorteringar	-488 306	-151 424
Valutaomräkning	156 647	281 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 055 547	6 547 192
Utgående redovisat värde	7 055 547	6 547 192

Not 18 Antal aktier

Bolaget har ett aktieslag. Antal aktier uppgår till 4 001 000 (4 001 000) med ett kvotvärde om 100 kr (100 kr).

Not 19 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	34 600	34 600
Periodiseringsfond avsatt 2019	38 500	38 500
Periodiseringsfond avsatt 2020	13 700	13 700
Periodiseringsfond avsatt 2021	93 300	93 300
Periodiseringsfond avsatt 2022	72 200	-
	252 300	180 100

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	1 363 506	2 364 395	465 915	465 915
	1 363 506	2 364 395	465 915	465 915

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till resultatdisposition (kronor)		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	3 599 629 435	3 423 638 587
Årets resultat	-888 815 867	175 990 848
	2 710 813 568	3 599 629 435
disponeras så att		
i ny räkning överföres	2 710 813 568	3 599 629 435
	2 710 813 568	3 599 629 435

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av rörelsens intäkter

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den 20 juni 2023


Stefan Persson


Jyrki Tervonen
Verställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2023



Asa Lundvall
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

2023082306740

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ramsbury Property AB, org.nr 556056-6126

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ramsbury Property AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-6.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-6. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera

bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omsändigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller



Building a better
working world

2023082306741

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Ramsbury Property AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har *inhämtat* är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 juni 2023

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Ramsbury Property International Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2023-06-28.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-28



Stefan Persson

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- noter	7
- underskrifter	9

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Ramsbury Property International Holdings verksamhet utgörs av att äga aktier.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Res. efter finansiella poster	-989 013 585	-4 397 453	-292 441 713	-12 493 095	-1 394 409
Balansomslutning	4 957 124 473	5 887 801 944	5 890 137 279	6 174 316 825	2 062 430 437
Soliditet (%)	82,32	84,33	84,35	85,17	99,99

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Ramsbury Property AB, org.nr. 556056-6126.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har fortgått i likhet med tidigare år.

Under året har bolaget skrivit ned aktier i dotterbolag med 1 024 mkr vilket är en följd av nedskrivningar av fastigheter i dotterbolagen.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-298 237 685
erhållna aktieägartillskott	5 362 563 925
årets förlust	-983 363 585
	<hr/>
	4 080 962 655
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	220 000 000
i ny räkning överföres	3 860 962 655
	<hr/>
	4 080 962 655

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 220 000 000,00 kr. vilket motsvarar 2 200,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-162 424	-399 158
		<u>-162 424</u>	<u>-399 158</u>
Rörelseresultat		-162 424	-399 158
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-979 271 720	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	24 432 403	17 502 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-34 011 844	-21 501 019
		<u>-988 851 161</u>	<u>-3 998 295</u>
Resultat efter finansiella poster		-989 013 585	-4 397 453
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5 650 000	1 500 000
		<u>5 650 000</u>	<u>1 500 000</u>
Resultat före skatt		-983 363 585	-2 897 453
Årets resultat		<u>-983 363 585</u>	<u>-2 897 453</u>

ank=20230630;2023070300730

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	<u>4 216 977 277</u>	<u>5 239 417 535</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 216 977 277	5 239 417 535
Summa anläggningstillgångar		4 216 977 277	5 239 417 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		726 319 111	643 156 807
Övriga fordringar		<u>1 043 710</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		727 362 821	643 156 807
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>12 784 375</u>	<u>5 227 602</u>
Summa kassa och bank		12 784 375	5 227 602
Summa omsättningstillgångar		740 147 196	648 384 409
SUMMA TILLGÅNGAR		4 957 124 473	5 887 801 944

ank=20230630;2023070300731

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr: 559106-5486

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-12-31

2021-12-31

100 000

100 000

-298 237 685

5 362 563 925

-983 363 585

4 080 962 655

4 081 062 655

593 400 000

593 400 000

0

274 128 070

8 533 748

282 661 818

4 957 124 473

100 000

100 000

-295 340 232

5 263 886 905

-2 897 453

4 965 649 220

4 965 749 220

0

0

642 850 000

275 873 514

3 329 210

922 052 724

5 887 801 944

ank=20250630:2025070300732

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	4 968 546 672	-2 897 453	4 965 649 219
Erhållna aktieägartillskott			98 677 020		98 677 020
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-2 897 453	2 897 453	0
Årets förlust				-983 363 585	-983 363 585
Belopp vid årets utgång	100 000	0	5 064 326 239	-983 363 585	4 080 962 654

ank=20230630;2023070300753

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar och skulder

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av de anskaffningsvärden och de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga skulder värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster före förvärvstidpunkten.

Utdelningar redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt redovisas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den del det är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	44 483 480	0
Nedskrivningar	-1 023 755 200	0
	<u>-979 271 720</u>	<u>0</u>
Not 3	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Räntor	24 432 403	17 502 724
	<u>24 432 403</u>	<u>17 502 724</u>
Not 4	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntor	28 469 258	21 440 117
Kursdifferens	5 542 586	60 902
	<u>34 011 844</u>	<u>21 501 019</u>

ank=20230630:2023070300734

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

NOTER

Not 5	Andelar i koncernföretag		2022-12-31	2021-12-31
	Företag		Redovisat	Redovisat
	Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
	Ramsbury Property DK ApS 38703331	Köpenhamn	100 100,00%	141 961 988 168 161 988
	Ramsbury Property US Inc 13-3455133	Delaware	100 100,00%	606 928 622 764 928 622
	Benedico Immobiliare S.R.L. 8283100967	Milano	100 100,00%	1 129 306 650 1 129 306 650
	334 Ramsbury Oxford Ltd. 5073227	London	100 100,00%	2 048 362 333 2 887 917 533
	Green Prince NY Sarl B238024	Luxembourg	100 100,00%	290 417 684 289 102 741
			<hr/>	<hr/>
			4 216 977 277	5 239 417 534
	Uppgifter om eget kapital och resultat		Eget kapital	Resultat
	Ramsbury Property DK ApS		142 037 996	-75 085 520
	Ramsbury Property US Inc		607 056 252	-328 831 519
	Benedico Immobiliare S.R.L.		1 355 621 107	14 556 233
	334 Ramsbury Oxford Ltd.		2 087 335 774	-755 465 703
	Green Prince NY Sarl		298 768 761	-484 964
Not 6	Långfristiga skulder		2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år		593 400 000	0
			<hr/>	<hr/>
			593 400 000	0

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av: Ramsbury Property AB, org.nr: 556056-6126.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

ank=20230630;2023070300735

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

NOTER

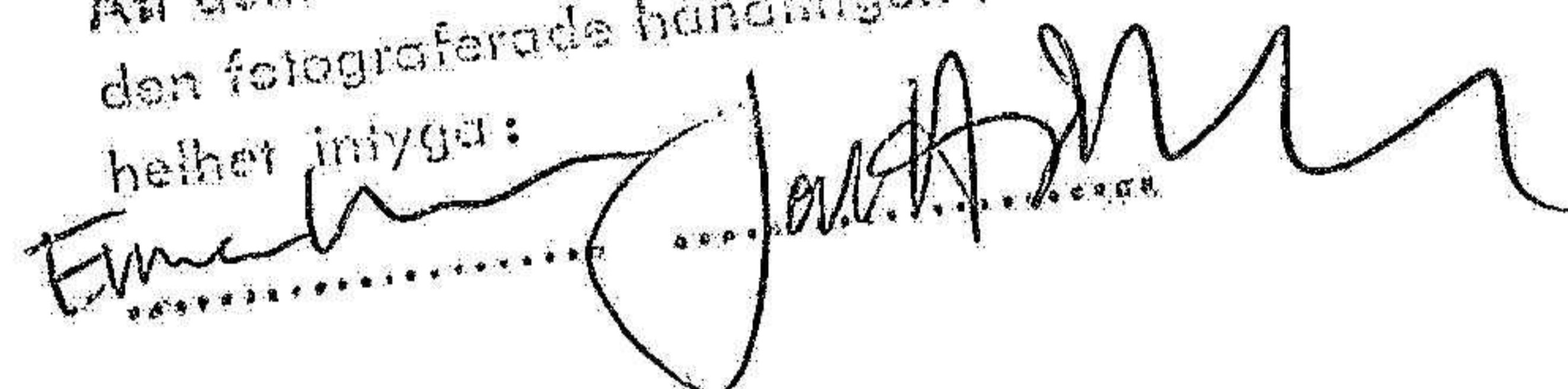
Stockholm 2023-06-20


Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2023

Ernst & Young AB


Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia riktigt återgiver
den fotograferade handlingen i dess
helhet intygas:


ank=20230630:2023070300756



Building a better
working world

ank=20230630-2023070300737

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ramsbury Property International Holding AB, org.nr 559106-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramsbury Property International Holding AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ramsbury Property International Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ramsbury Property International Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

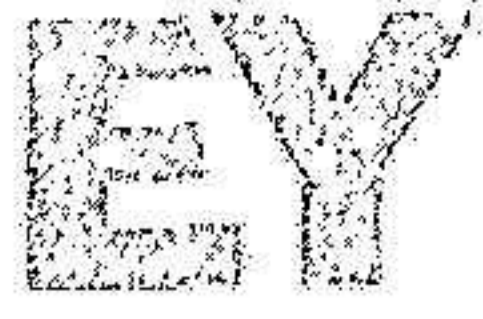
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ramsbury Property International Holding AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ramsbury Property International Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 juni 2023

Ernst & Young AB

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia riktigt återgiver
den fotograferade handlingen i dess
helhet intyga: