20220628102772

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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 2022-06-27.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 27 juni 2022

Stefan Persson

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*

	2021	2020	2019	2018	2017
Res. efter finansiella poster	-4 397 453	-292 441 713	-12 493 095	-1 394 409	-11 015
Balansomslutning	5 887 801 944	5 890 137 279	6 174 316 825	2 062 430 437	168 195 165
Soliditet (%)	84,33	84,35	85,17	99,99	99,99

*Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har coronavirusets spridning skapat en ökad osäkerhet kring det ekonomiska läget och konjunkturutvecklingen i världen. Då osäkerheten kring konsekvenserna är stor kan de ekonomiska effekterna för bolaget, både på lång och kort sikt, inte uppskattas för närvarande.

I övrigt har under räkenskapsåret inga väsentliga händelser skett.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-295 340 232
erhållna aktieägartillskott	5 263 886 905
årets förlust	-2 897 453
	4 965 649 220
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	4 965 649 220
	4 965 649 220

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-399 158	-51 916
		-399 158	-51 916
Rörelseresultat		-399 158	-51 916
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	-287 362 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 502 724	18 451 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-21 501 019	-23 479 064
		-3 998 295	-292 389 797
Resultat efter finansiella poster		-4 397 453	-292 441 713
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 500 000	2 000 000
		1 500 000	2 000 000
Resultat före skatt		-2 897 453	-290 441 713
Årets resultat		**-2 897 453**	**-290 441 713**

20220628027774

Ramsbury Property International Holding AB
Org.nr. 559106-5486

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	5 239 417 535	5 239 417 535
Fordringar hos koncernföretag	6	0	642 850 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 239 417 535	5 882 267 535
Summa anläggningstillgångar		5 239 417 535	5 882 267 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		643 156 807	0
Summa kortfristiga fordringar		643 156 807	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 227 602	7 869 744
Summa kassa och bank		5 227 602	7 869 744
Summa omsättningstillgångar		648 384 409	7 869 744
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 887 801 944**	**5 890 137 279**

Ramsbury Property International Holding AB
Org.nr. 559106-5486

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-295 340 232	-4 898 519
Erhållet aktieägartillskott		5 263 886 905	5 263 886 905
Årets resultat		-2 897 453	-290 441 713
Summa fritt eget kapital		4 965 649 220	4 968 546 673
Summa eget kapital		4 965 749 220	4 968 646 673
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		0	642 850 000
Skulder till koncernföretag		0	274 920 000
Summa långfristiga skulder		0	917 770 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		642 850 000	0
Skulder till koncernföretag		275 873 514	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 329 210	3 720 606
Summa kortfristiga skulder		922 052 724	3 720 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 887 801 944**	**5 890 137 279**

20220628102776

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	5 258 988 386	-290 441 713	4 968 546 673
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-290 441 713	290 441 713	0
Årets förlust				-2 897 453	-2 897 453
Belopp vid årets utgång	100 000	0	4 968 546 673	-2 897 453	4 965 649 220

20220628002777

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 skattefodringar på temporära skillnader som uppstår melan 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 lagstadgats. 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 Resultat från andelar i koncernföretag	2021	2020
Nedskrivningar	0	-287 362 460
	0	-287 362 460

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Räntor	17 502 724	18 451 727
Kursdifferens	0	0
	17 502 724	18 451 727

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntor	21 440 117	23 279 118
Kursdifferens	60 902	199 946
	21 501 019	23 479 064

NOTER

Not 5 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Ramsbury Property DK ApS 38703331	Köpenhamn	100 100,00%	168 161 988	168 161 988
Ramsbury Property US Inc 13-3455133	Delaware	100 100,00%	764 928 622	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%	2 887 917 533	2 887 917 533
Green Prince NY Sarl B238024	Luxembourg	100 100,00%	289 102 741	289 102 741
			5 239 417 534	5 239 417 534

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Ramsbury Property DK ApS	202 792 697	11 452 508
Ramsbury Property US Inc	855 914 742	9 420 762
Benedico Immobiliare S.R.L	1 231 812 842	13 640 759
334 Ramsbury Oxford Ltd.	2 758 642 808	-87 333 801
Green Prince NY Sarl	258 083 599	-474 998

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	642 850 000	642 850 000
Omklassificeringar	-642 850 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	642 850 000
Utgående redovisat värde	0	642 850 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 1 år	0	247 250 000
Amortering inom 2 till 5 år	0	670 520 000

Not 8 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 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ramsbury Property International Holding AB
Org.nr. 559106-5486

NOTER

Stockholm 27 juni 2022

Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2022

Ernst & Young AB

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia riktigt återgiven den fotograferade handlingen i dess helhet intygas

Building a better working world

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 2021.

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 2021 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.

20220628025731

Building a better working world

20220627082782

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 2021 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 räkenskaperna. 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 2022

Ernst & Young AB

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Årsredovisning
och
koncernredovisning

Ramsbury Property AB

Org.nr 556056-6126

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Ramsbury Property AB
556056-6126

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen 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).

Ramsbury Property AB
556056-6126

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
Till följd av covid-19 har koncernen valt att lämna hyresrabatt till ett antal hyresgäster. Ett par svenska bolag har även ansökt och fått beviljat hyresstöd från Boverket.

Koncernen har under året förvärvat en kontorsfastighet i centrala delarna av London, 5 St James's Square.

I övrigt har inga väsentliga händelser under räkenskapsåret skett.

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. Detta, 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	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter (tkr)	1 384 990	1 434 137	1 365 917	1 273 068
Resultat efter finansiella poster (tkr)	342 217	-279 196	224 093	-134 186
Rörelsemarginal (%)	25%	35%	36%	21%
Avkastning på eget kapital (%)	11%	neg	7%	neg
Balansomslutning (tkr)	21 972 513	20 535 822	21 737 057	21 193 241
Soliditet (%)	14%	13%	16%	15%
Antal anställda	8	6	6	6

Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	3 423 638 587
Årets resultat	175 990 848
	3 599 629 435

disponeras så att

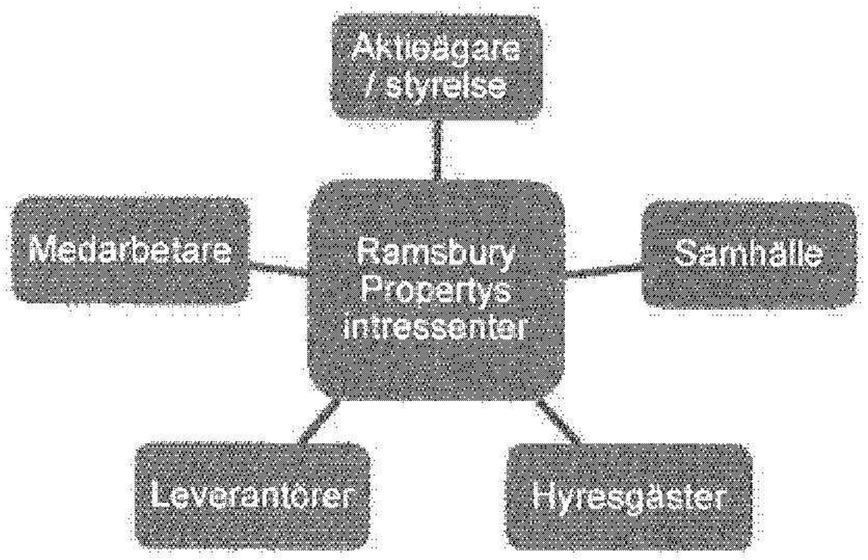
i ny räkning överföres	3 599 629 435
	3 599 629 435

Ramsbury Property AB
556056-6126

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 JÄMSTÄLLDHET
• 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 2021 22 598 MWh (exklusive fastigheter där det pågår större projekt). Det var en ökning med 3 procent relativt till 2020. Ökningen är främst en följd av pandemins avtagande påverkan.

Byggnader	2021	2020
Fjärrvärme (MWh)	8 347	7 320
Fjärrkyla (MWh)	3 428	3 261
El (MWh)	10 823	11 267
Totalt energianvändning	**22 598**	**21 848**

Ramsbury Property har sedan tidigare installerat solceller på fastigheten Beridarebanan 13 i Stockholm som ett led i att ständigt hitta nya, effektiva och hållbara lösningar. Den installerade effekten för solcellerna uppgår till 138 kW. Solcellerna producerade 2021 mindre el än föregående år. Det uppmätta resultatet blev 85 MWh jämfört med 98 MWh 2020. 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 2021 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 verksamheten, som i stora delar styrs av regelverk och lagar. Exempel på viktiga säkerhetsområden är elrevision, brandskydd och hantering av istappar och takras. Att upprätthålla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna är något Ramsbury Property prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla.

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 Propertys 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 2021 gjorde bolaget en nyanställning vilket även gjordes under 2020. Ingen medarbetare lämnade bolaget under 2021 eller 2020.

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 Propertys 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 Propertys 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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	2,3	1 384 990	1 434 137
Övriga rörelseintäkter		5 281	20 775
		1 390 271	**1 454 911**
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-298 928	-299 255
Övriga externa kostnader	4	-102 627	-46 137
Personalkostnader	5	-115 698	-29 993
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-374 060	-531 102
Övriga rörelsekostnader		-53	-35 574
		-891 365	**-942 060**
Rörelseresultat	13	**498 906**	**512 852**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 156	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 473	-470 134
Valutakursdifferenser		261 628	-322 130
		-156 689	**-792 047**
Resultat efter finansiella poster		**342 217**	**-279 196**
Skatt på årets resultat	6	-101 187	-49 009
Övrig skatt		-5 187	-291
Årets resultat		**235 843**	**-328 495**

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 506 416	18 933 682
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 591	27 151
		20 535 007	**18 960 833**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		10 904	4 503
Andra långfristiga fordringar		1 049	704
		11 953	**5 206**
Summa anläggningstillgångar		**20 546 960**	**18 966 039**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		126 149	169 928
Aktuell skattefordran		19 174	30 044
Övriga fordringar		213 904	232 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	141 015	93 781
		500 242	**525 988**
Kassa och bank	12	925 311	1 043 795
Summa omsättningstillgångar		**1 425 553**	**1 569 783**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 972 513**	**20 535 822**

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		-1 265 203	-1 784 571
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 159 120**	**2 639 752**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 231	725
Uppskjuten skatteskuld	6	89 287	75 133
		90 519	**75 858**
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	12 072 912	5 242 111
Skulder till kreditinstitut	10	501 153	801 595
		12 574 064	**6 043 706**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 986 512	788 042
Skulder till närstående, kortfristig del		3 565 581	10 475 115
Leverantörsskulder		84 559	71 567
Aktuella skatteskulder		79 657	39 422
Övriga skulder		152 642	115 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	279 859	287 165
		6 148 810	**11 776 506**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 972 513**	**20 535 822**

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	400 100	4 024 223	-976 053	-	3 448 270
Omräkningsdifferenser			-480 023	-	-480 023
Årets resultat			-328 495	-	-328 495
Utgående balans 2020-12-31	**400 100**	**4 024 223**	**-1 784 571**	**0**	**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**

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		498 906	512 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7, 8	374 060	531 102
Realisationsresultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		-33	35 574
Avsättningar		7 377	-2 718
Valutakursvinster/förluster		-20 466	-5 592
		859 844	**1 071 218**
Erhållen ränta		8 156	217
Erlagd ränta		-426 473	-470 134
Betald inkomstskatt		-48 216	-21 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**393 311**	**579 608**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		15 154	-72 868
Förändring av rörelseskulder		44 708	-162 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**453 173**	**344 113**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 260 275	-201 346
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		190	-
Förändring övriga finansiella tillgångar		161	-227
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 259 924**	**-201 573**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 018 330	-
Amortering av skuld		-366 679	-11 929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**651 651**	**-11 929**
Årets kassaflöde		**-155 100**	**130 611**
Likvida medel vid årets början		**1 043 795**	**960 855**
Kursdifferens i likvida medel		**36 617**	**-47 671**
Likvida medel vid årets slut	12	**925 311**	**1 043 795**

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	2,3	542 690	526 380
Övriga rörelseintäkter		1 088	11 819
		543 778	**538 199**
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-104 809	-110 565
Övriga externa kostnader	4	-11 300	-8 746
Personalkostnader	5	-115 698	-29 993
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-78 194	-77 415
Övriga rörelsekostnader		-53	-35 574
		-310 054	**-262 293**
Rörelseresultat	13	**233 724**	**275 906**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	0	-295 000
Ränteintäkter från koncernföretag		157 623	234 625
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 171	-378 215
Valutakursdifferenser		252 532	-313 774
		46 013	**-752 316**
Resultat efter finansiella poster		**279 737**	**-476 410**
Bokslutsdispositioner	14	-44 800	84 300
Resultat före skatt		**234 937**	**-392 110**
Skatt på årets resultat	6	-58 946	-9 604
Årets resultat		**175 991**	**-401 714**

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 331 156	3 315 276
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 108	4 081
		3 340 264	**3 319 357**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15,16	8 007 147	8 007 147
Fordringar hos koncernföretag	17	6 547 192	6 318 925
Uppskjuten skattefordran		272	167
Andra långfristiga fordringar		1 049	704
		14 555 660	**14 326 943**
Summa anläggningstillgångar		**17 895 924**	**17 646 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		870	16 325
Aktuell skattefordran		0	16 161
Övriga fordringar		74 662	20 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 596	56 664
		134 128	**109 831**
Kassa och bank	12	131 423	267 240
Summa omsättningstillgångar		**265 551**	**377 071**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 161 475**	**18 023 371**

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400 100	400 100
Reservfond		80 020	80 020
		480 120	**480 120**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 423 639	3 825 353
Årets resultat		175 991	-401 714
		3 599 630	**3 423 639**
Summa eget kapital		**4 079 750**	**3 903 759**
Obeskattade reserver	19	**180 100**	**136 800**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 232	724
Uppskjuten skatteskuld	6	18 671	17 350
		19 903	**18 074**
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	9 927 162	4 539 486
Skulder till kreditinstitut	10	400 000	300 000
		10 327 162	**4 839 486**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		357 140	476 920
Skulder till närstående, kortfristig del		3 052 096	8 481 704
Leverantörsskulder		14 108	34 652
Aktuella skatteskulder		33 599	0
Övriga skulder		3 152	19 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	94 465	112 439
		3 554 560	**9 125 252**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 161 475**	**18 023 371**

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*	
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	400 100	80 020	3 765 893	59 459
Omföring resultat föregående år			59 459	-59 459
Årets resultat				-401 714
Utgående balans 2020-12-31	**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**	**3 423 638**	**175 991**

Moderföretagets kassaflödesanalys

		2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		233 724	275 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7, 8	78 194	77 415
Realisationsresultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		-33	35 574
Valutakursvinster/förluster		-29 562	2 084
		282 323	**390 979**
Erhållen ränta		157 651	234 672
Erlagd ränta		-363 403	-377 192
Betald inkomstskatt		-7 969	38 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**68 602**	**286 931**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-41 226	3 796
Förändring av rörelseskulder		-54 903	-104 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-27 527**	**185 845**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-99 251	-120 953
Försäljning av inventarier		190	-
Lämnade aktieägartillskott			-
Förändring övriga finansiella tillgångar		161	56
Förändring av fordran koncernföretag		52 873	943
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-46 027**	**-119 954**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		241 221	-
Amortering av skuld		-302 932	-10
Lämnat koncernbidrag		-1 500	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-63 211**	**-2 010**
Årets kassaflöde		**-136 765**	**63 881**
Likvida medel vid årets början		**267 240**	**205 878**
Kursdifferens i likvida medel		**948**	**-2 519**
Likvida medel vid årets slut	12	**131 423**	**267 240**

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 kontraktsperioden 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 kostnadsförs 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 lagstadgats. 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 resultaträkning. 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 värderingsman samt delvis av bolagets personal. Avkastningskraven använda vid beräkningen löper inom spannet 2,11%-5,55%. 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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Sverige	579 916	562 992	542 690	526 380
Övriga Europa	736 792	798 841	-	-
USA	68 282	72 304	-	-
	1 384 990	**1 434 137**	**542 690**	**526 380**

Under året har omförhandling av vissa kontrakts hyresnivåer, såväl innevarande som tidigare år, 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 2021 uppgick till 18 268 tkr. Bostadskontrakten löper tills vidare.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	1 266 258	1 252 774	503 313	520 550
Senare än 1 år men inom 5 år	2 892 921	3 586 910	737 428	1 253 179
Senare än 5 år	1 322 698	1 457 153	19 935	21 542
	5 481 877	**6 296 837**	**1 260 676**	**1 795 271**

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
EY	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Revisionsuppdraget	1 642	1 326	845	738
Skatterådgivning	299	271	-	55
Övriga tjänster	-	-	-	-
	1 941	**1 597**	**845**	**793**
Övriga revisorer				
Revisionsuppdraget	496	436	-	-
Skatterådgivning	3	-	-	-
	499	**436**	**0**	**0**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	**2021**		**2020**	
	Antal anställda	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Moderföretaget				
Sverige	8,0	50%	6,0	50%
	8,0	**50%**	**6,0**	**50%**
Koncernen totalt	**8,0**	**50%**	**6,0**	**50%**

Löner och andra ersättningar	**2021**		**2020**	
	Löner och andra ersättningar	**Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)**
Moderföretaget	82 351	33 227 (5 732)	18 115	11 705 (4 723)
Koncernen totalt	**82 351**	**33 227 (5 732)**	**18 115**	**11 705 (4 723)**

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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	101 187	63 379	57 729	8 877
Justering avseende tidigare år	-	-	-	-
Övrig skatt	-2 003	291	-	-
Förändring uppskjuten skatt	7 190	-14 370	1 217	726
Summa redovisad skatt	**106 374**	**49 300**	**58 946**	**9 603**
Genomsnittlig effektiv skattesats	**31,1%**	-	**25,1%**	-

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	**342 217**	**-279 196**	**234 937**	**-392 111**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4%):	70 497	-59 748	48 397	-83 912
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	36 152	99 573	8 273	91 863
Ej skattepliktig intäkt	689	661	-	-
Skattemässig avskrivning fastighet	10 939	-4 444	300	294
Schablonintäkt periodiseringsfond	141	239	141	239
Ej aktiverade underskott/nyttjade underskott	-10 360	-3 646		-
Övriga skattemässiga korrigeringar	-6 871	30 744	618	393
Redovisad skatt	**101 187**	**63 379**	**57 729**	**8 877**
Effektiv skattesats	29,6%	-	24,6%	-

	Koncernen		Moderföretaget	
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Temporära skillnader, fastigheter	48 512	40 365	18 671	17 350
Temporära skillnader, övrigt	3 674	5 493	-	-
Obeskattade reserver	37 101	29 275	-	-
	89 287	**75 133**	**18 671**	**17 350**

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	23 978 096	25 008 061	4 227 591	4 152 013
Årets anskaffningar	1 248 770	193 165	93 009	120 619
Utrangeringar, försäljningar samt övriga omklassificeringar	-76	-45 041	-76	-45 041
Omräkningsdifferens	868 243	-1 178 089	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 095 033**	**23 978 096**	**4 320 524**	**4 227 591**
Ingående avskrivningar	-3 782 066	-3 637 381	-849 615	-782 417
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	9 467	-	9 467
Årets avskrivningar	-371 081	-390 998	-77 053	-76 665
Omräkningsdifferens	-173 122	236 846	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 326 269**	**-3 782 066**	**-926 668**	**-849 615**
Ingående nedskrivningar	-1 262 348	-1 124 192	-62 700	-62 700
Årets nedskrivningar	0	-138 156	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 262 348**	**-1 262 348**	**-62 700**	**-62 700**
Utgående redovisat värde	**20 506 416**	**18 933 682**	**3 331 156**	**3 315 276**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	20 506 416	18 933 682	3 331 156	3 315 276
Verkligt värde	38 380 463	34 239 282	14 864 000	12 964 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	72 690	65 322	38 960	38 626
Årets anskaffningar	11 505	10 673	6 242	334
Försäljningar/utrangeringar	-403	-	-403	-
Omklassificeringar	-7 363	-2 493	-	-
Omräkningsdifferens	537	-812	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**76 966**	**72 690**	**44 799**	**38 960**
Ingående avskrivningar	-45 539	-43 966	-34 879	-34 126
Försäljningar/utrangeringar	329	-	329	-
Årets avskrivningar	-2 979	-1 941	-1 141	-753
Omräkningsdifferens	-186	368	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-48 375**	**-45 539**	**-35 691**	**-34 879**
Utgående redovisat värde	**28 591**	**27 151**	**9 108**	**4 081**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	44 956	68 552	28 577	41 817
Förutbetald tomträttsavgäld	4 942	6 351	4 942	4 942
Förutbetalda försäkringspremier	5 910	4 298	653	679
Upplupna intäkter	4 249	9 901	3 334	8 036
Övrigt	80 958	4 679	21 090	1 190
	141 015	**93 781**	**58 596**	**56 664**

Not 10 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	501 153	801 595	400 000	300 000
Skulder till närstående	12 072 912	5 242 111	9 927 162	4 539 486
	12 574 064	**6 043 706**	**10 327 162**	**4 839 486**
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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader - personal	40 482	16 105	40 482	16 105
Upplupna räntekostnader	4 739	6 204	1 509	2 507
Upplupna kostnader - fastigheter	11 522	15 480	1 704	1 900
Förutbetalda hyresintäkter	193 088	230 158	29 550	88 913
Övriga poster	30 028	19 218	21 220	3 014
	279 859	**287 165**	**94 465**	**112 439**

Not 12 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Disponibla tillgodohavanden, bank	925 311	1 043 795	131 423	267 240
	925 311	**1 043 795**	**131 423**	**267 240**

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inga inköp eller försäljningar har skett mellan koncernbolag.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2021	**2020**
Lämnat koncernbidrag	-1 500	-2 000
Återföring från periodiseringsfond	50 000	100 000
Avsättning till periodiseringsfond	-93 300	-13 700
	-44 800	**84 300**

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	8 007 147	8 302 147
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Nedskrivningar	-	-295 000
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 007 147**	**8 007 147**
Utgående redovisat värde	**8 007 147**	**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
Ramsbury Property International Holding AB	100%	100%	100 000	4 968 986
Ramsbury Fastighets AB Vallgraven 20:9	100%	100%	1 000	147 817
				8 007 147

Direktägda bolag	**Org.nr.**	**Säte**
Farton Holding SA	B 49 229	Luxembourg
Fastighets AB Mimerätta	556875-8832	Stockholm
Ramsbury Property International Holding AB	559106-5486	Stockholm
Ramsbury Fastighets AB Vallgraven 20:9	556845-5272	Stockholm
Indirekt ägda bolag		
CarItair 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	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	6 318 925	6 633 207
Nya lån och ränta	98 554	251 625
Amorteringar	-151 424	-252 568
Valutaomräkning	281 137	-313 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 547 192**	**6 318 925**
Utgående redovisat värde	**6 547 192**	**6 318 925**

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	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Periodiseringsfond avsatt 2015	-	50 000
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	-
	180 100	**136 800**

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	2 364 394 720	1 385 685	465 915	465 915
	2 364 394 720	**1 385 685**	**465 915**	**465 915**

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Under inledningen av nya året förvärvades fastigheterna Stockholm Riddaren 13 och Stockholm Östermalm 2:47.
I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter balansdagens slut.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31	**2020-12-31**
Förslag till resultatdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	3 423 638 587	3 825 352 920
Årets resultat	175 990 848	-401 714 333
	3 599 629 435	**3 423 638 587**
disponeras så att		
I ny räkning överföres	3 599 629 435	3 423 638 587
	3 599 629 435	**3 423 638 587**

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 27 juni 2022

Stefan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2022

Åsa Lundvall
Auktoriserad Revisor

Building a better working world

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 2021 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 2021 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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, förfalskning, 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande

Building a better working world

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 förvaltning av Ramsbury Property AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 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.

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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- 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 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 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 revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 juni 2022

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

© Ernst & Young AB