

# Rugenborg Hamborg A/S

Kongevej 71, 6400 Sønderborg

CVR-nr./CVR no. 32 83 74 84

## Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2018

Approved at the Company's annual general meeting on 27 February 2018

Dirigent:

Chairman



Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	9
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	9
Income statement	
<b>Balance</b>	10
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	12
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	13
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rugenborg Hamborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 27. februar 2018

Sønderborg, 27 February 2018

Direktion:/Executive Board:

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Rugenborg Hamborg A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

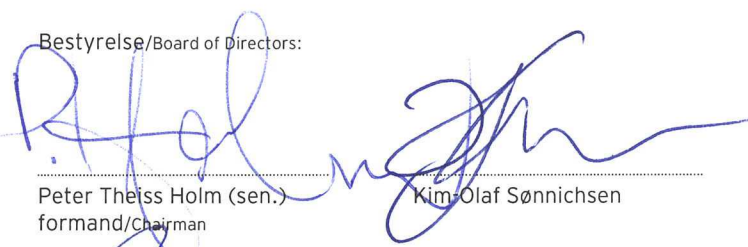
In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.


Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

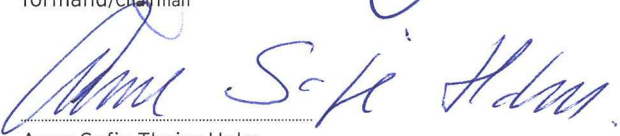
.....  
Kim-Olaf Sønnichsen

Bestyrelse/Board of Directors:

  
.....  
Peter Theiss Holm (sen.)  
formand/Chairman

  
.....  
Kim-Olaf Sønnichsen

  
.....  
Kresten Lei

  
.....  
Anne Sofie Theiss Holm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Rugenborg Hamborg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rugenborg Hamborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of Rugenborg Hamborg A/S

### Opinion

We have audited the financial statements of Rugenborg Hamborg A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Sønderborg, den 27. februar 2018

Sønderborg, 27 February 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr./MNE no.: mne32171

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Rugenborg Hamburg A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Kongevej 71, 6400 Sønderborg
CVR-nr./CVR no.	32 83 74 84
Stiftet/Established	9. april 2010/9 April 2010
Hjemstedskommune/Registered office	Sønderborg
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Peter Theiss Holm (sen.), formand/Chairman Kim-Olaf Sønnichsen Kresten Lei Anne Sofie Theiss Holm
Direktion/Executive Board	Kim-Olaf Sønnichsen
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse/Bankers	Hamburger Sparkasse Adolphsplatz 3, 20454 Hamburg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved udlejning af ejendommen Rugenborg 9-17 i D-22549 Hamburg og gennem datterselskabet Merckhof Hamburg ApS ved udlejning af ejendommen beliggende Ernst-Merck Str. 12-14 i D-20099 Hamburg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2017 510 tEUR mod 503 tEUR sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 207 tEUR mod 195 tEUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.806 tEUR.

For regnskabsåret 2018 forventes et positivt resultat.

Tillige forventes løbetidsforkortelsen af renteswap at bidrage positivt til egenkapitalens udvikling i samme niveau. Selskabets renteswap udløber i 2020.

Selskabet har indgået aftale med kreditinstitut med henblik på at fastlåse finansiering efter renteswap's udløb i 2020, hvilket vil medføre en væsentlig rentebesparelse fra og med 2020.

Rugenborg Hamburg A/S forventer en svagtstigende lejeindtægt i 2018. Det forventes, at der investeres 100-200 tEUR i ejendommen i perioden 2018-2019.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

The Company's activity is to operate within acquisition and lease of the property located at Rugenborg 9-17, D-22549 Hamburg and through Merckhof Hamburg ApS the property located at Ernst-Merck Str. 12-14 i D-20099 Hamburg.

### Financial review

In 2017, the Company reported revenue of EUR 510 thousand against EUR 503 thousand last year. The income statement for 2017 shows a profit EUR 207 thousand against EUR 195 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2017 shows an equity of EUR 1,806.

Positive results are expected for the financial year 2018.

In addition, the reduced term of interest rate swap is expected to contribute positively to the development of equity. The Company's interest rate swap will expire in 2020.

The Company has entered into agreement with its bank to hedge financing after the expiry of the interest rate swap in 2020. This will imply significant interest savings as from 2020.

The Company expects an insignificant increase in rental income for 2018. The Company is expecting an investment in the property of EUR 100-200 thousand during 2018-2019.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	EUR	2017	2016
	<b>Nettoomsætning</b>	510.081	502.927
	Revenue		
	Ejendomsomkostninger	-29.611	-23.417
	Expenses, property		
	Eksterne omkostninger	-61.962	-46.680
	External expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	418.508	432.830
	Gross margin		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	151.518	193.358
	Income from investments in group entities		
2	Finansielle indtægter	73.667	26.345
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-428.025	-436.656
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	215.668	215.877
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	-8.317	-21.130
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	207.351	194.747
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	151.518	193.358
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	55.833	1.389
	Retained earnings		
		207.351	194.747

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	EUR	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
4	Investeringsejendomme	6.839.008	6.826.142
	Investment property		
		<u>6.839.008</u>	<u>6.826.142</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.449.743	3.154.147
	Investments in group entities, net asset value		
		<u>3.449.743</u>	<u>3.154.147</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.288.751</u>	<u>9.980.289</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.008	7.300
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.247.093	1.196.085
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende selskabsskat	7.150	14.144
	Income taxes receivable		
		<u>1.269.251</u>	<u>1.217.529</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>114.953</u>	<u>19.180</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.384.204</u>	<u>1.236.709</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>11.672.955</u>	<u>11.216.998</u>
	<b>TOTAL ASSETS</b>		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	EUR	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Equity</b>		
6	Selskabskapital	67.114	67.114
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	414.882	119.286
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	1.324.126	1.129.424
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.806.122</b>	<b>1.315.824</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	<b>Provisions</b>		
	Udskudt skat	126.495	84.216
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>126.495</b>	<b>84.216</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Liabilities other than provisions</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Gæld til banker	4.024.402	4.184.978
	Bank debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.046.776	4.818.242
	Payables to group entities		
		<b>9.071.178</b>	<b>9.003.220</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Current liabilities other than provisions</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	192.320	159.050
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.843	0
	Trade payables		
	Anden gæld	472.997	654.688
	Other payables		
		<b>669.160</b>	<b>813.738</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.740.338</b>	<b>9.816.958</b>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.672.955</b>	<b>11.216.998</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

9 Sikkerhedsstillelser

Collateral

10 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments

11 Nærtstående parter

Related parties

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

EUR	Selskabskapital Share capital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	67.114	119.286	1.129.424	1.315.824
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	151.518	55.833	207.351
Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	144.078	0	144.078
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value	0	0	138.869	138.869
<b>Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017</b>	<b>67.114</b>	<b>414.882</b>	<b>1.324.126</b>	<b>1.806.122</b>

Andre værdireguleringer af egenkapital omfatter kapitalbevægelser i datterselskab vedr. regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.

Other value adjustments of equity is according adjustment of hedging instruments at fair value.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Rugenborg Hamborg A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i euro (EUR), da virksomhedens væsentligste transaktioner afregnes i EUR.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

The annual report of Rugenborg Hamborg A/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in euros (EUR), as the Company's most significant transactions are settled in EUR.

#### Foreign currency translation

Transactions denominated in foreign currencies are translated into EUR at the exchange rate at the date of the transaction.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

#### Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsjendomme, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsjendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsjendomme.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated as and qualifying for hedging of future assets or liabilities are recognised in other receivables or other payables, respectively, and in equity. If the hedged forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the hedged forecast transaction results in income or expenses, amounts previously deferred in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the profit/loss for the year.

#### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

#### Income statement

##### Revenue

Income, which comprises rent, is recognised in revenue at the time of delivery and when the risk passes to the buyer, provided that the income can be made up reliably and is expected to be received.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

##### Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder driftomkostninger til udlejning af investeringsejendomme og administration heraf.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

##### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføre til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### External expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

##### Financial income and expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances.

##### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit making and loss making Danish entities in proportion to their taxable income).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Balancen

###### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til EUR 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

##### Balance sheet

###### Investments in subsidiaries

On initial recognition, investments in subsidiaries are measured at cost and subsequently at the proportionate share of the entities' net asset values calculated in accordance with the parent company's accounting policies minus or plus any residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the purchase method of accounting. Subsidiaries with a negative net asset value are measured at EUR 0 (nil), and any amounts owed by such entities are written down by the parent company's share of the net asset value if the amount owed is deemed irrecoverable. If the negative net asset value exceeds the amounts owed, the remaining amount is recognised under provisions if the parent company has a legal or a constructive obligation to cover the entity's deficit. Net revaluations of investments in subsidiaries are transferred to the net revaluation reserve according to the equity method where the carrying amount exceeds the acquisition cost.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

Acquisitions of new subsidiaries and associates are accounted for using the purchase method, according to which the assets and liabilities acquired are measured at their fair values at the date of acquisition.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deduced from the carrying amount.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Equity investments in subsidiaries measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value. Provisions are made for bad debts on an individual assessment of each receivable.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Cash

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

#### Selskabsskat

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

#### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved mod-regning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

#### Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendom anvender selskabet lån fra pengeinstitutter og tilknyttede virksomheder.

#### Liabilities

For financing of investment property the Company borrows from Banks and Group entities.

Finansielle forpligtelser til pengeinstitutter måles ved første indregning til det ved låneoptagelsen modtagne provenu. Efter første indregning måles finansielle forpligtelser til pengeinstitutter til dagsværdi tilsvarende målingen af investeringsejendommen.

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Interest-bearing debt is subsequently measured at fair value corresponding the measurement of the investment property.

Andre finansielle forpligtelser, herunder leverandørgæld, anden gæld m.v., måles til amortiseret kostpris.

Other liabilities are measured at net realisable value.

EUR	2017	2016
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.884	26.345
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	49.783	0
Other financial income		
	<u>73.667</u>	<u>26.345</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	221.208	216.861
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	206.817	219.795
Other financial expenses		
	<u>428.025</u>	<u>436.656</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 4 Investeringsejendomme

Investment property

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien er pr. 31. december i 2017 målt til opgjort til tEUR 6.839, baseret på en gennemsnitlig afkast procent på 6,1 %. Investeringsejendomme er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Driftsafkastet er baseret på følgende hovedelementer: Leje for det kommende år fratrukket omkostninger til vedligehold, administration og driftsomkostninger. Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed, erfaringer fra køb og salg af ejendomme m.v.. Endvidere søges afkastprocenten løbende understøttet af eksterne vurderinger.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn ud over de aktuelle markedsforhold.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er diskonteringsrenten (gennemsnit 6,1 % for 2017 mod 6,1 % for 2016).

##### Fair value estimation

At 31 December 2017, fair value is measured at EUR 6,839 thousand based on an average yield rate of 6.1%. Investment properties have been valued at fair value on the basis of a yield-based option valuation model. Return on operation is based on the following principal elements: Lease for next year less maintenance costs, administrative and operating expenses. Yield rate is determined based on the market trend for the individual type of property and location, experience from purchase and sale of properties, etc. Besides, on an ongoing basis yield rate is being supported by external valuations.

Measurement of investment properties at fair value comprise material elements of managerial assessment in addition to the current market conditions.

##### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are the discount rate (an average of 6.1% for 2017 against 6.1% for 2016).

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

Investments

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity EUR	Resultat Profit/loss EUR
<b>Dattervirksomheder</b> Subsidiaries					
<b>Merckhof</b>					
Hamburg ApS	Anparts- selskab	Sønderborg	94,00 %	3.653.193	155.976

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2017	2016
<b>6 Selskabskapital</b> Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr. 500 shares of DKK 1,000,00 nominal value each	67.114	67.114
	67.114	67.114
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> Non-current liabilities other than provisions		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.723 tEUR senere end 5 år fra balancedagen ud fra de nugældende forhold.		Of the long-term liabilities, tEUR 3,723 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.
<b>8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b> Contractual obligations and contingencies, etc.		
<b>Eventualforpligtelser</b> Contingent liabilities		
<b>Andre eventualforpligtelser</b> Other contingent liabilities		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holm & Co. A/S som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.		The Company is jointly taxed with its parent company, Holm & Co. A/S, which acts as management company, and has limited and alternative liability together with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.
<b>9 Sikkerhedsstillelser</b> Collateral		
Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter tEUR 4.150, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tEUR 6.839.		As security for the Company's debt to banks tEUR 4,150, the Company has provided security or other collateral in its assets. The total carrying amount of these assets is tEUR 6,839.
<b>10 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter</b> Currency and interest rate risks and use of derivative financial instruments		
Pr. 31. december 2017 er der indgået renteswap med selskabets kreditinstitut til sikring af fremtidige pengestrømme. Dagsværdien af den indgåede renteswap udgør pr. 31. december 2017 tEUR - 408. Regulering til dagsværdi af den pr. 31. december 2017 indgåede renteswap er indregnet direkte på egenkapitalen med tEUR 139.		At 31 December 2017 the Company has entered derivative financial instruments for hedging of future liabilities. The fair value at 31 December 2017 amounts to tEUR - 408. Correction at fair value at 31 December 2017 amount to tEUR 139 and is recognised in equity.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 11 Nærtstående parter

Related parties

Rugenborg Hamborg A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Rugenborg Hamborg A/S' related parties comprise the following:

#### Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

<u>Nærtstående part</u> Related party	<u>Bopæl/Hjemsted</u> Domicile	<u>Grundlag for</u> <u>bestemmende indflydelse</u> Basis for control
Holm & Co. A/S	Kongevej 71, 6400 Sønderborg	Kapitalbesiddelse Participating interest