

Rugenbarg Hamborg A/S

Jernbanegade 38, 1., 6400 Sønderborg


CVR-nr. 32 83 74 84



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. februar 2016

Som dirigent:


.....
Marcus Rey



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rugenborg Hamborg A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.



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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 23. februar 2016
Direktion:


.....
Kim-Olaf Sønnichsen

Bestyrelse:


.....
Peter Theiss Hølm (sen.)
formand
.....
Kim-Olaf Sønnichsen
.....
Kresten Lei

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rugenborg Hamborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rugenborg Hamborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

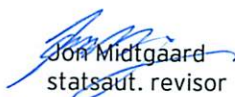
Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aabenraa, den 23. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jon Midtgaard
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Rugenborg Hamborg A/S
Adresse, postnr., by	Jernbanegade 38, 1., 6400 Sønderborg
CVR-nr.	32 83 74 84
Stiftet	9. april 2010
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Theiss Holm (sen.), formand Kim-Olaf Sønnichsen Kresten Lei
Direktion	Kim-Olaf Sønnichsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa
Bankforbindelse	Hamburger Sparekasse Adolphsplatz 3, 20454 Hamburg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved udlejning af ejendommen Rugenborg 9-17 i D-22549 Hamburg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2015 494.335 EUR mod 503.579 EUR sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 333.753 EUR mod 142.808 EUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 916.968 EUR.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabet har ultimo regnskabsåret erhvervet 94 % af selskabskapitalen i Merckhof Hamburg ApS.

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat i niveau 150 tEUR før værdireguleringer og før indregning af datterselskabet Merckhof Hamburg ApS. Datterselskabet forventes ligeledes at bidrage positivt i niveau 150 tEUR.

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

Rugenborg Hamburg A/S forventer en lejeindtægt på 505 tEUR i 2016 og 2017. Det forventes, at der investeres 100 - 200 tEUR i ejendommen i perioden 2016 - 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	EUR	2015	2014
	Nettoomsætning	494.335	503.579
	Eksterne omkostninger	-30.737	-54.285
	Resultat af primær drift	463.598	449.294
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	182.699	0
2	Finansielle omkostninger	-293.033	-279.638
	Resultat før skat	353.264	169.656
	Skat af årets resultat	-19.511	-26.848
	Årets resultat	333.753	142.808
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	182.699	0
	Overført resultat	151.054	142.808
		333.753	142.808

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	EUR	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.825.942	6.800.000
		<u>6.825.942</u>	<u>6.800.000</u>
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.841.503	0
		<u>2.841.503</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.667.445</u>	<u>6.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.316	13.707
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.408.665	0
	Andre tilgodehavender	1.560	725
	Periodeafgrænsningsposter	497	0
		<u>1.419.038</u>	<u>14.432</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.781</u>	<u>73.568</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.442.819</u>	<u>88.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>11.110.264</u></u>	<u><u>6.888.000</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	EUR	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	67.114	67.114
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	364.269	0
	Overført resultat	485.585	234.971
	Egenkapital i alt	916.968	302.085
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	45.920	17.108
	Hensatte forpligtelser i alt	45.920	17.108
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	4.300.382	4.415.554
		4.300.382	4.415.554
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	94.553	97.164
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.621	9.870
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.057.597	1.124.604
	Gæld til associerede virksomheder	0	46.938
	Skyldig selskabsskat	12.359	12.597
6	Anden gæld	4.678.864	862.080
		5.846.994	2.153.253
	Gældsforpligtelser i alt	10.147.376	6.568.807
	PASSIVER I ALT	11.110.264	6.888.000

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

EUR	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	67.114	0	234.971	302.085
Årets resultat	0	182.699	151.054	333.753
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	181.570	0	181.570
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	99.560	99.560
Egenkapital 31. december 2015	67.114	364.269	485.585	916.968

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rugenborg Hamburg A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

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

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Investeringssejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger til udlejning af investeringsejendom og administration heraf.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 henføres 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 effekt 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

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.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

EUR	2015	2014			
2 Finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	64.993	68.671			
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	2.418			
Andre finansielle omkostninger	228.040	208.549			
	<u>293.033</u>	<u>279.638</u>			
3 Finansielle anlægsaktiver					
EUR	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Merckhof Hamburg ApS	Anparts- selskab	Sønderborg	94,00 %	3.022.875	1.899.581
EUR	2015	2014			
4 Selskabskapital					
Selskabskapitalen er fordelt således:					
Aktier, 500 stk. a nom. 134,23 kr.	67.114	67.114			
	<u>67.114</u>	<u>67.114</u>			
5 Langfristede gældsforpligtelser					
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.943 tEUR senere end 5 år fra balancedagen ud fra de nugældende forhold.					
6 Anden gæld					
Afledte finansielle instrumenter	673.799	791.971			
Anden gæld i øvrigt	4.005.065	70.109			
	<u>4.678.864</u>	<u>862.080</u>			

Anden gæld indeholder skyldig købesum vedrørende erhvervelse af Merckhof Hamburg ApS ultimo regnskabsåret med 3.886 tEUR. Beløbet er betalt i januar 2016 og der er opnået tilsvarende finansiering hos moderselskabet Holm & Co. A/S.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter, 4.395 tEUR., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.826 tEUR.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holm & co. A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Nærtstående parter

Rugenborg Hamborg A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Holm & Co. A/S	Kongevej 71, 6400 Sønderborg	Kapitalbesiddelse

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Holm & Co. A/S	Kongevej 71, 6400 Sønderborg
Hertug Hans Invest ApS	c/o Vestergade 75 C, 5000 Odense C