

# Rugenbarg Hamborg A/S

Kongevej 71, 6400 Sønderborg


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

## Årsrapport 2019

Annual report 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2020  
Approved at the Company's annual general meeting on 27 February 2020

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	

## Ledespåtegning

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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 2019.

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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

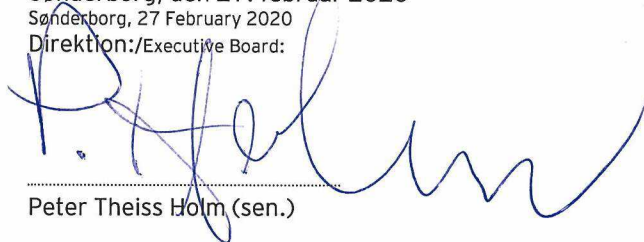
Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

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

Sønderborg, den 27. februar 2020

Sønderborg, 27 February 2020

Direktion:/Executive Board:

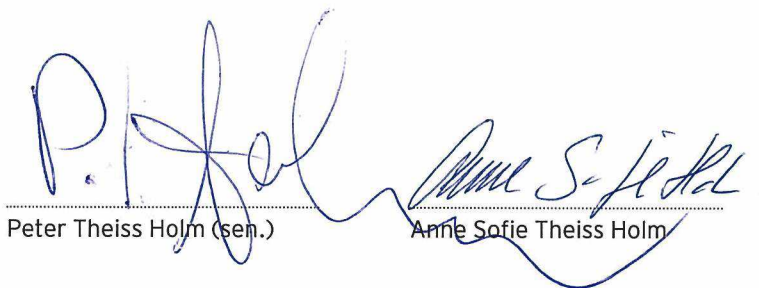


Peter Theiss Holm (sen.)

Bestyrelse/Board of Directors:



Kresten Lei  
formand/chairman



Peter Theiss Holm (sen.)

Anne Sofie Theiss Holm

Kim-Olaf Sønnichsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Rugenborg Hamburg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rugenborg Hamburg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Hamburg A/S

### Opinion

We have audited the financial statements of Rugenborg Hamburg A/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 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 Company 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, med mindre 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 tilside sættelse 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 2020

Sønderborg, 27 February 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne32171

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Rugenborg Hamborg 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	Kresten Lei, formand/Chairman Peter Theiss Holm (sen.) Anne Sofie Theiss Holm Kim-Olaf Sønnichsen
Direktion/Executive Board	Peter Theiss Holm (sen.)
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 Rugenbarg 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 2019 491 tEUR mod 503 tEUR sidste år. Resultatopgørelsen for 2019 udviser et overskud på 59 tEUR mod 42 tEUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 2.390 tEUR.

På trods af talrige udfordringer og intern omstrukturering samt yderligere kapitalindsud fra Holm & Co A/S, anser ledelsen årets resultat som tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2020 forventes et positivt resultat.

Rentebesparelser reducerer selskabets finansielle omkostninger med 140 tEUR pr. år fra 30. juni 2020.

### 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 Rugenbarg 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 2019, the Company reported revenue of EUR 491 thousand against EUR 503 thousand last year. The income statement for 2019 shows a profit of EUR 59 thousand against a profit of EUR 42 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows an equity of EUR 2,390 thousand.

Despite numerous challenges, internal restructuring and capital increase from Holm & Co A/S Management considers the profit for the year to be satisfactory.

A positive result is expected for the financial year 2020.

Interest savings will reduce the Company's financial costs by tEUR 140 per year starting from 30 June 2020.

### 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

Note

EUR

	2019	2018
<b>Nettoomsætning</b>	490.602	503.109
Revenue		
<b>Ejendomsomkostninger</b>	-47.678	-41.383
Expenses, property		
<b>Eksterne omkostninger</b>	-108.563	-63.117
External expenses		
<b>Bruttoresultat</b>	334.361	398.609
Gross profit		
<b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	104.612	68.871
Income from investments in group entities		
2 <b>Finansielle indtægter</b>	33.334	29.051
Financial income		
3 <b>Finansielle omkostninger</b>	-422.398	-468.237
Financial expenses		
<b>Resultat før skat</b>	49.909	28.294
Profit before tax		
<b>Skat af årets resultat</b>	8.700	14.701
Tax for the year		
<b>Andre skatter</b>	0	-592
Other taxes		
<b>Årets resultat</b>	58.609	42.403
Profit for the year		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Recommended appropriation of profit		
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</b>	203.985	626.498
Net revaluation reserve according to the equity method		
<b>Overført resultat</b>	-145.376	-584.095
Retained earnings/accumulated loss		
	58.609	42.403

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	EUR	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
4	Investeringsejendomme	6.918.057	6.918.057
	Investment property		
		<u>6.918.057</u>	<u>6.918.057</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.858.784	3.654.799
	Investments in group entities, net asset value		
		<u>3.858.784</u>	<u>3.654.799</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.776.841</u>	<u>10.572.856</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.536	23.412
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.644.131	1.677.282
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	843	0
	Other receivables		
		<u>1.669.510</u>	<u>1.700.694</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>52.923</u>	<u>48.286</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.722.433</u>	<u>1.748.980</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>12.499.274</u>	<u>12.321.836</u>
	TOTAL ASSETS		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	EUR	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
6	Selskabskapital	67.114	67.114
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.480.923	1.177.565
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	841.803	861.957
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.389.840</b>	<b>2.106.636</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	149.300	134.700
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>149.300</b>	<b>134.700</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	3.793.673	3.929.445
	Bank debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.042.981	5.688.453
	Payables to group entities		
		<b>4.836.654</b>	<b>9.617.898</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.929.901	129.308
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.741	2.833
	Trade payables		
	Anden gæld	174.838	330.461
	Other payables		
		<b>5.123.480</b>	<b>462.602</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.960.134</b>	<b>10.080.500</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.499.274</b>	<b>12.321.836</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 2019 Equity at 1 January 2019	67.114	1.177.565	861.957	2.106.636
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	203.985	-145.376	58.609
Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	99.373	0	99.373
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value	0	0	125.222	125.222
<b>Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019</b>	<b>67.114</b>	<b>1.480.923</b>	<b>841.803</b>	<b>2.389.840</b>

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

Other value adjustments of equity include capital movements in subsidiary 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 2019 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 danske kroner (EUR).

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 2019 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 Danish kroner (EUR).

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. 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.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, 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 investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

##### 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.

#### Income statement

##### Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### 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 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.

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.

##### 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

###### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme.

###### 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 anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomheds-sammenslutninger.

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

##### Balance sheet

###### 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.

###### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

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

#### 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### 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.

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 deducted from the carrying amount.

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

#### 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.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

#### Cash

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

#### Liabilities

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

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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

EUR	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.334	28.204
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>847</u>
Other financial income		
	<u>33.334</u>	<u>29.051</u>
<b>3</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	232.494	223.750
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	<u>189.904</u>	<u>244.487</u>
Other financial expenses		
	<u>422.398</u>	<u>468.237</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 2019 målt til opgjort til tEUR 6.918, baseret på en gennemsnitlig afkast procent på 5,8 %. 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 5,8 % for 2019 mod 5,8 % for 2018).

##### Fair value estimation

At 31 December 2019, fair value is measured at EUR 6,918 thousand based on an average yield rate of 5,8%. 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 5.8 % for 2019 against 5.8% for 2018).

#### 5 Finansielle anlægsaktiver Investments

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity EUR	Resultat Profit/loss EUR
<b>Dattervirksomheder</b> Subsidiaries					
Merckhof Hamburg ApS	Anparts- selskab	Sønderborg	94,00 %	4.105.090	111.289



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2019	2018
<b>6 Selskabskapital</b>		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 DKK 500 shares of DKK 1,000,00 nominal value each	500.000	67.114
	500.000	67.114
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Non-current liabilities other than provisions		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.479 tEUR senere end 5 år fra balancedagen ud fra de nugældende forhold.		Of the long-term liabilities, tEUR 3,479 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 er der givet pant på 4.800 tEUR i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tEUR 6.918.		As security for the Company's debt to banks, the Company has provided security or other collateral in its assets for a total amount of 4.800 tEUR. The total carrying amount of these assets is tEUR 6,918.
<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 2019 er der indgået renteswap med selskabets kreditinstitut til sikring af fremtidige pengestrømme. Dagsværdien af den indgåede renteswap udgør pr. 31. december 2019 tEUR - 115. Regulering til dagsværdi af den pr. 31. december 2019 indgåede renteswap er indregnet direkte på egenkapitalen med tEUR 125.		At 31 December 2019 the Company has entered derivative financial instruments for hedging of future liabilities. The fair value at 31 December 2019 amounts to tEUR - 115. Correction at fair value at 31 December 2019 amount to tEUR 125 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

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