

## **Hansen & Mørk Holding ApS**

Rygårds Alle 104  
2900 Hellerup

CVR-nr. 20 24 30 74

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2018

---

Thomas Peter Sommerlund Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hansen & Mørk Holding ApS.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. juni 2018

### **Direktion**

Rikke Therese Mørk  
direktør

Thomas Peter Sommerlund  
Hansen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Hansen & Mørk Holding ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hansen & Mørk Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hellerup, den 20. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hansen & Mørk Holding ApS  
Rygårds Alle 104  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 20 24 30 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Rikke Therese Mørk, direktør  
Thomas Peter Sommerlund Hansen, direktør

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at være holdingselskab for Flos Norge AS, samt at foretage investeringer i andre selskaber, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Vurdering af investeringsejendomme**

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 baseret på baggrund af gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 107.986, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 14.768.049.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen & Mørk Holding ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andreeksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andreejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger,, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Skat af årets resultat**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges dels ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand og dels på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser fra Boliga.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-64.349</b>	<b>-226</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-64.349</b>	<b>-226</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>183</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-64.349</b>	<b>-43</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		682.462	1.201
Nedskrivning af andre kapitalandele		-39.535	-186
Finansielle indtægter	2	48.482	166
Finansielle omkostninger	3	<u>-735.046</u>	<u>-50</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-107.986</b>	<b>1.088</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-107.986</u></b>	<b><u>1.088</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	387
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		198.514	543
Overført resultat		<u>-306.500</u>	<u>158</u>
		<b><u>-107.986</u></b>	<b><u>1.088</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.000.000	7.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.000.000</b>	<b>7.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	6.114.218	7.052
Tilgodehavender i associerede virksomheder	6	167.211	0
Andre kapitalandele	6	0	0
Andre tilgodehavender	6	41.420	23
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.322.849</b>	<b>7.075</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.322.849</b>	<b>14.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.836.562</b>	<b>2.236</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.836.562</b>	<b>2.236</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.159.411</b>	<b>16.311</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.527.106	6.418
Overført resultat		<u>9.115.943</u>	<u>8.333</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>14.768.049</u></b>	<b><u>14.876</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.293.508</u>	<u>1.339</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>1.293.508</u></b>	<b><u>1.339</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	45.212	44
Gæld til associerede virksomheder		8.021	8
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.177	10
Anden gæld		19.444	19
Deposita		<u>15.000</u>	<u>15</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>97.854</u></b>	<b><u>96</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.391.362</u></b>	<b><u>1.435</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.159.411</u></b>	<b><u>16.311</u></b>
Vurdering af investeringsejendomme	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>48.482</u>	<u>166</u>
	<u><b>48.482</b></u>	<u><b>166</b></u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>735.046</u>	<u>50</u>
	<u><b>735.046</b></u>	<u><b>50</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2017		<u>6.204.618</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>6.204.618</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>795.382</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>795.382</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>7.000.000</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Investeringsjendomme, består af 1 boligudlejningsejendom i København Ø, som fastsættes på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser fra Boliga.

Boligudlejningsejendom, værdiansat til i alt 7 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignelige ejendomme offentliggjort på Boliga. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 52 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 7 mio. kr.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsjendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	634.105	524
Valutakursregulering	-46.993	28
Tilgang i årets løb	0	82
Kostpris 31. december 2017	<u>587.112</u>	<u>634</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	6.418.096	5.560
Valutakursregulering	-483.948	302
Årets resultat	682.462	1.201
Udbytte modtaget	-1.150.704	-630
Kursregulering udbytte til ultimokurs	61.200	-15
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>5.527.106</u>	<u>6.418</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>6.114.218</u></b>	<b><u>7.052</u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre kapitalandele	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2017	0	186.135	22.505
Tilgang i årets løb	167.211	39.535	18.915
Kostpris 31. december 2017	<u>167.211</u>	<u>225.670</u>	<u>41.420</u>



## Noter

### 6 Finansielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre kapitalandele	Andre tilgode- havender
Nedskrivninger 1. januar 2017	0	186.135	0
Årets nedskrivninger	0	39.535	0
Nedskrivninger 31. december 2017	0	225.670	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>167.211</b>	<b>0</b>	<b>41.420</b>

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	6.418.096	8.332.939	14.876.035
Overførsler, reserver	0	0	1.089.504	1.089.504
Årets resultat	0	0	-306.500	-306.500
Resultat i associerede virksomheder	0	198.514	0	198.514
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.089.504	0	-1.089.504
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>5.527.106</b>	<b>9.115.943</b>	<b>14.768.049</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.383	1.338.720	45.212	1.117.731
	<b>1.383</b>	<b>1.338.720</b>	<b>45.212</b>	<b>1.117.731</b>

### 9 Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 baseret på baggrund af gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt DKK 1.338.720, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 7.000.000.