



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HANSEN & MØRK HOLDING APS**

**C/O BDO, HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2017

---

Thomas Hansen

**CVR-NR. 20 24 30 74**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hansen & Mørk Holding ApS c/o BDO Havneholmen 29 1561 København V
	CVR-nr.: 20 24 30 74 Stiftet: 1. juli 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Hansen Rikke Mørk
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Hansen

\_\_\_\_\_  
Rikke Mørk

## 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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 1. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### 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.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2016 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

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 1.088.040 mod DKK 227.469 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.876.035.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-226.909</b>	<b>-27.390</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		183.102	-7.660
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	28.949
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-43.807</b>	<b>-6.101</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.201.311	611.581
Andre finansielle indtægter.....	2	166.310	28.866
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-186.135	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-49.639	-383.140
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.088.040</b>	<b>251.206</b>
Skat af årets resultat.....	4	0	-23.737
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.088.040</b>	<b>227.469</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		386.582	300.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		543.276	611.581
Overført resultat.....		158.182	-684.112
<b>I ALT</b> .....		<b>1.088.040</b>	<b>227.469</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		7.000.000	6.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>7.000.000</b>	<b>6.800.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		7.052.202	6.083.808
Andre værdipapirer.....		0	0
Andre tilgodehavender.....		22.505	212.075
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>7.074.707</b>	<b>6.295.883</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.074.707</b>	<b>13.095.883</b>
Likvider.....		2.236.182	2.307.335
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.236.182</b>	<b>2.307.335</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.310.889</b>	<b>15.403.218</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.418.096	5.559.941
Overført overskud.....		8.332.939	8.174.757
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>14.876.035</b>	<b>13.859.698</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.338.720	1.382.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>1.338.720</b>	<b>1.382.601</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	43.881	42.589
Depositum lejer.....		15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	44.360
Gæld til associerede virksomheder.....		8.021	30.646
Anden gæld.....		29.232	28.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>96.134</b>	<b>160.919</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.434.854</b>	<b>1.543.520</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.310.889</b>	<b>15.403.218</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 2)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	166.310	28.866	
	<b>166.310</b>	<b>28.866</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	49.639	383.140	
	<b>49.639</b>	<b>383.140</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	1.291	
Regulering af udskudt skat.....	0	22.446	
	<b>0</b>	<b>23.737</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		6.187.720	
Tilgang.....		16.898	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>6.204.618</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		612.280	
Årets opskrivninger.....		183.102	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>795.382</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>7.000.000</b>	

Investeringsejendomme, 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 2016 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 investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	523.868	0	225.005
Valutakursregulering til ultimokurs.....	28.328	0	0
Tilgang.....	81.910	186.135	0
Nedskrivning.....	0	0	-202.500
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>634.106</b>	<b>186.135</b>	<b>22.505</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	5.559.940	0	
Valutakursregulering til ultimokurs.....	301.602	0	
Udloddet resultat .....	-629.706	0	
Årets resultat .....	1.201.311	0	
Kursregulering udbytte til ultimokurs.....	-15.051	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>6.418.096</b>	<b>0</b>	
Årets nedskrivning.....	0	186.135	
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>186.135</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>7.052.202</b>	<b>0</b>	<b>22.505</b>

## Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	5.567.466	8.174.757	0	13.867.223
Valutakursreguleringer.....		307.354			307.354
Forslag til årets resultatdisponering.....		543.276	158.182	386.582	1.088.040
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-386.582	-386.582
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.418.096</b>	<b>8.332.939</b>	<b>0</b>	<b>14.876.035</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.425.190	1.382.601	43.881	1.163.196
	<b>1.425.190</b>	<b>1.382.601</b>	<b>43.881</b>	<b>1.163.196</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt DKK 1.382.601, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 7.000.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hansen & Mørk Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Generelt**

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede 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.

### **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.

### **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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 offentligtgjorte 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### Skyldig skat 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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.