

Kok & Elert A/S
Niels Bohrs Vej 23
8660 Skanderborg
CVR-nr. 26898498

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.09.2017

Dirigent

Navn: Flemming Kok

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kok & Elert A/S
Niels Bohrs Vej 23
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26898498
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Jeppé Opstrup, formand
Flemming Kok
Tom Elert Christensen

Direktion

Flemming Kok

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Kok & Elert A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 13.09.2017

Direktion

Flemming Kok

Bestyrelse

Jeppe Opstrup
formand

Flemming Kok

Tom Elert Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kok & Elert A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kok & Elert A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 etiske 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 1 og note 3 omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendomme, der består af udlejede ejendomme, er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. I den udstrækning, der sker ændringer i markedrenten og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 13.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.918 t.kr., som af ledelsen anses for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør 19.031 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.694.430	2.585.970
Personaleomkostninger	2	0	(187.400)
Af- og nedskrivninger		<u>(302.509)</u>	<u>(312.188)</u>
Driftsresultat		2.391.921	2.086.382
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(26.155)	(23.845)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		16.344	15.868
Andre finansielle indtægter		188.972	8.166
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.206.364)</u>	<u>(655.240)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.364.718	1.431.331
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.110.753</u>	<u>953.179</u>
Resultat før skat		2.475.471	2.384.510
Skat af årets resultat		<u>(557.587)</u>	<u>(523.259)</u>
Årets resultat		1.917.884	1.861.251
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.417.884</u>	<u>1.361.251</u>
		1.917.884	1.861.251

Balance pr. 30.06.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		49.450.000	48.310.000
Fly		0	302.509
Materielle anlægsaktiver	3	49.450.000	48.612.509
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	26.155
Finansielle anlægsaktiver		0	26.155
Anlægsaktiver		49.450.000	48.638.664
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		137.345	71.355
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		554.416	544.798
Andre tilgodehavender		156.213	134.296
Periodeafgrænsningsposter		0	35
Tilgodehavender		847.974	750.484
Omsætningsaktiver		847.974	750.484
Aktiver		50.297.974	49.389.148

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		17.930.704	15.819.320
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		19.030.704	16.919.320
Udskudt skat		4.545.000	4.273.720
Hensatte forpligtelser		4.545.000	4.273.720
Gæld til realkreditinstitutter		20.915.123	22.146.526
Deposita		499.562	713.650
Skyldig selskabsskat		460.288	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		14.890	0
Anden gæld	4	1.515.741	2.404.843
Langfristede gældsforpligtelser	5	23.405.604	25.265.019
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.052.235	1.063.583
Bankgæld		1.375.211	1.031.406
Deposita		264.409	183.306
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	11.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.171	50.567
Skyldig selskabsskat		299.379	319.725
Anden gæld		295.261	271.088
Kortfristede gældsforpligtelser		3.316.666	2.931.089
Gældsforpligtelser		26.722.270	28.196.108
Passiver		50.297.974	49.389.148
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	15.819.320	500.000	16.919.320
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	889.102	0	889.102
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(195.602)	0	(195.602)
Årets resultat	0	1.417.884	500.000	1.917.884
Egenkapital ultimo	600.000	17.930.704	500.000	19.030.704

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme. Der henvises til note 3.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	187.400
	0	187.400
	Investe-	
	rings-	
	ejendomme	Fly
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	33.524.868	3.025.099
Tilgange	29.247	0
Kostpris ultimo	33.554.115	3.025.099
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.722.590)
Årets afskrivninger	0	(302.509)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.025.099)
Dagsværdireguleringer primo	14.785.132	0
Årets dagsværdireguleringer	1.110.753	0
Dagsværdireguleringer ultimo	15.895.885	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.450.000	0

Investeringsejendomme er en kontorejendom på 3.544 m² beliggende i Stilling. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige lejeindtægt udgør 3.013 t.kr. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med variable opsigelsesvarsler.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets erhvervs-ejendomme udgør 5,75% pr. 30.06.2017 (30.06.2016: 5,5%). En forøgelse af afkastkravet med et gennemsnit på 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 14 t.kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	1.515.741	2.404.843
	1.515.741	2.404.843

Afledte finansielle instrumenter omfatter optionsforretninger samt rente- og valutaswaps til sikring af langfristet gæld. Optionsforretninger har en hovedstol på 9.199 t.kr. med en call med strike på 6% og en put med strike på 4,75%. Renteswappen har en hovedstol på 9.043 t.kr. med en aftalt rente på 5,3%. Afledte finansielle instrumenter udløber 28.12.2018.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17	Forfald inden for 12 måneder 2015/16	Forfald efter 12 måneder 2016/17	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.052.235	1.063.583	20.915.123	16.635.220
Deposita	0	0	499.562	0
Skyldig selskabsskat	0	0	460.288	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	14.890	0
Anden gæld	0	0	1.515.741	0
	1.052.235	1.063.583	23.405.604	16.635.220

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med indkomståret 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.450 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for regnskabsmæssige pengestrømsikring og som er indgået til sikring af en fast rente, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra investeringsejendomme og måles til dagsværdi af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.