

**Valeur & Kok I/S**

**Ryvej 8A**

**8752 Østbirk**

**CVR-nr. 29 30 59 19**

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på den ordinære generalforsamling den  
08/11 2019

---

Flemming Kok  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. september 2018 - 31. august 2019	10
Balance 31. august 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Valeur & Kok I/S  
Ryvej 8A  
8752 Østbirk

CVR-nr.: 29 30 59 19  
Regnskabsperiode: 1. september 2018 - 31. august 2019  
Stiftet: 15. oktober 2003  
Hjemsted: Horsens

### Interessenter

HJV Holding ApS, Niels Valeur  
Kok Invest ApS, Flemming Kok

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 for Valeur & Kok I/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. 31. august 2019 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 6. november 2019

## Direktion

## Interessenter

HJV Holding ApS, Niels Valeur

Kok Invest ApS, Flemming Kok

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til indehaverne i Valeur & Kok I/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valeur & Kok I/S for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 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". Vi er uafhængige af virksomheden 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilsidesættelse 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 virksomhedens interne kontrol.
- 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 virksomhedens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 6. november 2019

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Interessentskabets hovedaktivitet er investering i en udlejningsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 30.737, og virksomhedens balance pr. 31. august 2019 udviser en egenkapital på kr. 509.859.

Udviklingen i interessentskabet har udviklet sig som forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valeur & Kok I/S for 2018/19 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat af årets resultat. Interessentskabets skattepligtige indkomst beskattes hos interessenterne.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	34 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. september 2018 - 31. august 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.177</b>	<b>71.130</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(25.603)	(25.603)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>44.574</b>	<b>45.527</b>
Finansielle omkostninger		(13.837)	(25.196)
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.737</b>	<b>20.331</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>30.737</b>	<b>20.331</b>
Overført resultat		30.737	20.331
		<b>30.737</b>	<b>20.331</b>

**Balance 31. august 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.317.448	1.343.051
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>1.317.448</u>	<u>1.343.051</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.317.448</u>	<u>1.343.051</u>
Andre tilgodehavender		0	2.364
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>2.364</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>53.261</u>	<u>22.847</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>53.261</u>	<u>25.211</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.370.709</u>	<u>1.368.262</u>

**Balance 31. august 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		509.859	479.121
<b>Egenkapital</b>		<b>509.859</b>	<b>479.121</b>
Gæld til realkreditinstitutter		724.248	765.708
Deposita		9.000	9.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>733.248</b>	<b>774.708</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	41.100	39.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Gæld til associerede virksomheder		73.712	65.333
Anden gæld		3.290	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>127.602</b>	<b>114.433</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>860.850</b>	<b>889.141</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.370.709</b>	<b>1.368.262</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. september 2018	479.122	479.122
Årets resultat	30.737	30.737
<b>Egenkapital 31. august 2019</b>	<b>509.859</b>	<b>509.859</b>

Fordeling af egenkapitalen på ejerandele er følgende:

	<b>Årets resultat</b>	<b>Andel egenkapital</b>
HJV Holding ApS, 50%	15.369	254.930
Kok Invest ApS, 50%	15.369	254.930
	<b>30.738</b>	<b>509.860</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg-</b> <b>ninger</b>
Kostpris 1. september 2018	<u>1.112.445</u>
Kostpris 31. august 2019	<u>1.112.445</u>
Opskrivninger 1. september 2018	450.016
Årets opskrivninger	<u>(10.976)</u>
Opskrivninger 31. august 2019	<u>439.040</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2018	219.410
Årets afskrivninger	<u>14.627</u>
Af- og nedskrivninger 31. august 2019	<u>234.037</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>	<b><u>1.317.448</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018 kr. 1.250.000.	

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. september</b> <b>2018</b>	<b>Gæld</b> <b>31. august</b> <b>2019</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	805.308	765.348	41.100	580.690
Deposita	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>814.308</u></b>	<b><u>774.348</u></b>	<b><u>41.100</u></b>	<b><u>580.690</u></b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 765, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2019 udgør t.kr. 1.317.