

**Valeur og Kok I/S**

**Ryvej 8A  
8752 Østbirk**

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

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på generalforsamlingen den 06/10 2016

---

Flemming Kok  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. september 2015 - 31. august 2016	8
Balance 31. august 2016	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Valeur og Kok I/S  
Ryvej 8A  
8752 Østbirk

CVR-nr.: 29 30 59 19  
Regnskabsår: 1. september - 31. august  
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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Valeur og 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 2016 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 23. september 2016

## Interessenter

HJV Holding ApS, Niels Valeur

Kok Invest ApS, Flemming Kok

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til indehaverne i Valeur og Kok I/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Valeur og Kok I/S for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 23. september 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Interessentskabets hovedaktivitet er investering i en udlejningsejendom.

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

Udviklingen i interessentskabet har udviklet sig som forventet.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valeur og Kok I/S for 2015/16 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

### Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter med de beløb der vedrører regnskabsåret

### 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. Ejendommen er i 2008/09 opskrevet til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50	33 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til nettorealisationværdi.

**Resultatopgørelse 1. september 2015 - 31. august 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.078</b>	<b>30</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(22.249)</u>	<u>(22)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.829</b>	<b>8</b>
Finansielle omkostninger		<u>(13.438)</u>	<u>(13)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>(11.609)</b></u>	<u><b>(5)</b></u>
Overført resultat		<u>(11.609)</u>	<u>(5)</u>
		<u><b>(11.609)</b></u>	<u><b>(5)</b></u>

**Balance 31. august 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.394.257	1.418
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>1.394.257</u>	<u>1.418</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.394.257</u>	<u>1.418</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>871</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>871</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.395.128</u>	<u>1.418</u>

**Balance 31. august 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		432.127	443
<b>Egenkapital</b>		<u><b>432.127</b></u>	<u><b>443</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		845.551	884
Deposita		9.000	9
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<u><b>854.551</b></u>	<u><b>893</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	38.300	37
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	10
Gæld til associerede virksomheder		56.077	26
Anden gæld		4.573	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>108.450</b></u>	<u><b>82</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>963.001</b></u>	<u><b>975</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.395.128</b></u>	<u><b>1.418</b></u>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2015	443.736	443.736
Årets resultat	(11.609)	(11.609)
<b>Egenkapital 31. august 2016</b>	<b><u>432.127</u></b>	<b><u>432.127</u></b>

Fordeling af egenkapitalen på ejerandele er følgende:

	<u>Årets resultat</u>	<u>Andel egenkapital</u>
HJV Holding ApS, 50%	(5.805)	216.064
Kok Invest ApS, 50%	(5.804)	216.063
	<b><u>(11.609)</u></b>	<b><u>432.127</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. september 2015	1.112.445
Kostpris 31. august 2016	1.112.445
Opskrivninger 1. september 2015	548.800
Opskrivninger 31. august 2016	548.800
Af- og nedskrivninger 1. september 2015	244.739
Årets afskrivninger	22.249
Af- og nedskrivninger 31. august 2016	266.988
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016</b>	<b>1.394.257</b>

Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2015 kr. 1.250.000.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. september 2015</u>	<u>Gæld 31. august 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	921.458	883.851	38.300	698.850
Deposita	9.000	9.000	0	0
	<b>930.458</b>	<b>892.851</b>	<b>38.300</b>	<b>698.850</b>

### 3 Eventualposter mv.

Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 884 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2016 udgør 1.394 t.kr.