

K/S af 31/7 2000

Levysgade 14, 2., 8700 Horsens

CVR-nr. 25 82 43 18

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2020

Dirigent:

.....
Henning Jensen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S af 31/7 2000 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. september 2020
Direktion:

.....
Mikkel Bothe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisten i K/S af 31/7 2000

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S af 31/7 2000 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 selskabets 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 bl.a. 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.

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 17. september 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S af 31/7 2000
Adresse, postnr., by	Levysgade 14, 2., 8700 Horsens
CVR-nr.	25 82 43 18
Stiftet	31. juli 2000
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mikkel Bothe
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.681.410 kr. mod et overskud på 2.514.142 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 17.810.329 kr.

Resultatet er positivt påvirket af gevinst ved salg af Søndergade 31.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er selskabets væsentligste ejendom ramt af en brand, som har medført brand- og vandskader i en stor del af ejendommen. Selskabet har fuld- og nyværdi forsikret ejendommen, som skal genopføres uden nedrivning. Ligeledes er der dækning for driftstab i form af huslejetab.

De tegnede forsikringsdækninger forventes at kunne dække selskabets væsentligste tab i forbindelse med brand- og vandskaderne.

Forventet udvikling

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de eventuelle økonomiske konsekvenser af COVID-19 og deraf følgende usikkerheder. Ledelsen vurderer løbende effekten af COVID-19 på selskabets forrentning.

Ledelsen forventer uanset ovenstående hændelser et positivt resultat, men dog på et mindre niveau end 2019, hvor der også er gennemført frasalg af boligejerlejligheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Resultatopgørelse**

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	3.315.006	2.333.131
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-248.373	-244.993
	Resultat før finansielle poster	3.066.633	2.088.138
	Finansielle indtægter	1.073.309	1.064.207
	Finansielle omkostninger	-458.532	-638.203
	Årets resultat	<u>3.681.410</u>	<u>2.514.142</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.681.410	2.514.142
		<u>3.681.410</u>	<u>2.514.142</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	22.775.824	25.684.095
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>22.775.824</u>	<u>25.684.095</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.775.824</u>	<u>25.684.095</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.024	183
	Andre tilgodehavender	22.559.284	21.488.548
		<u>22.582.308</u>	<u>21.488.731</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.206</u>	<u>639</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.584.514</u>	<u>21.489.370</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>45.360.338</u></u>	<u><u>47.173.465</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kapitalkonto	17.810.329	14.476.887
	Egenkapital i alt	17.810.329	14.476.887
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.392.326	26.765.444
	Gæld til banker	1.971.472	2.258.163
	Anden gæld	315.268	393.967
		24.679.066	29.417.574
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.135.060	1.171.605
	Gæld til banker	171.964	1.350.686
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.095	256.771
	Deposita	227.292	234.050
	Anden gæld	226.532	265.892
		2.870.943	3.279.004
	Gældsforpligtelser i alt	27.550.009	32.696.578
	PASSIVER I ALT	45.360.338	47.173.465

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Renterisici

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Kapitalkonto</u>
Egenkapital 1. januar 2019	14.476.887
Udlodning	-426.667
Overført via resultatdisponering	3.681.410
Andre værdireguleringer af egenkapital	78.699
Egenkapital 31. december 2019	<u>17.810.329</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S af 31/7 2000 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af anlægsnote og egenkapitalsopgørelse fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivt eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat afsættes ikke i kommanditselskabet, idet skat af virksomhedens overskud påhviler selskabsdeltagerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	27.055.304	57.401	27.112.705
Tilgang i årets løb	12.598	0	12.598
Afgang i årets løb	-2.858.984	0	-2.858.984
Kostpris 31. december 2019	24.208.918	57.401	24.266.319
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.371.209	57.401	1.428.610
Årets afskrivninger	248.373	0	248.373
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	-186.488	0	-186.488
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	1.433.094	57.401	1.490.495
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	22.775.824	0	22.775.824

3 Selskabskapital

Selskabets virksomhedskapital er ikke indbetalt, men kan kræves indbetalt på anfordring.

Komplementarindskud udgør 125.000 kr. , mens kommanditistindskud udgør 1.875.000 kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.247.386	1.855.060	22.392.326	15.352.353
Gæld til banker	2.251.472	280.000	1.971.472	905.000
Anden gæld	315.268	0	315.268	0
	26.814.126	2.135.060	24.679.066	16.257.353

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.247 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 22.776 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på 22.776 t.kr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Indestående på bankkonti, 2 t.kr. er ligeledes deponeret til sikkerhed for bankgæld.

6 Renterisici

Selskabet har indgået renteswap, der swapper viabelt forrentet prioritetsgæld, 2.472 t.kr. til fast forrentning på 4,12 % i 10 år fra lånets optagelse. Renteswappen udløber i 2025. Værdien af renteswappen, -315 t.kr. er indregnet i balancen under langfristet anden gæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Bothe

Direktør

På vegne af: K/S 31/7 2000

Serienummer: PID:9208-2002-2-878325723544

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-09-17 13:50:44Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-09-17 14:01:03Z

NEM ID 

Henning Jensen

Dirigent

På vegne af: K/S 31/7 2000

Serienummer: PID:9208-2002-2-403209793639

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-09-17 14:17:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EQMUX-81VB1-70743-FJTF-WXHAN-HIF8P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>