

Nørregade 20, 1165 K ApS

Vesterbro 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/09/2019

Troels Peter Troelsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Nørregade 20, 1165 K ApS
Vesterbro 1
5000 Odense C

e-mailadresse: post@cdadm.dk

CVR-nr: 37638919

Regnskabsår: 01/05/2018 - 30/04/2019

Revisor CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Nørregade 20, 1165 K ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24/09/2019

Direktion

Troels Peter Troelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nørregade 20, 1165 K ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørregade 20, 1165 K ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.

- 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 konklusioner 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 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.

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.

Glumsø, 24/09/2019

Henrik Sjøborg , mne3024
Registreret revisor C.M.A.
CENTRUM REVISION Registrerede revisorer
CVR: 14548599

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret omfattet udlejning af butikslokaler.

Væsentlige ændringer aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har foretaget ændret skøn for afskrivningsprofilen af andel i andelsboligforening. Ændringen udløser en mindre reduktion i årlig afskrivning. Ændringen er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Værdiansættelsen af andelen indeholder en fravigelse fra årsregnskabslovens regler om indregning og måling af immaterielle rettigheder. Imidlertid vil ledelsen gerne understrege, at handels- og dagsværdien for aktivet er betydeligt mere retvisende. Ledelsen henviser de relevante afsnit under anvendt regnskabspraksis samt til årsregnskabs note 2.

Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Fravigelse fra årsregnskabsloven, ændring af regnskabspraksis og regnskabsmæssigt skøn

Selskabet har foretaget omklassificering af erhvervsandel i andelsboligforening, således at denne nu, i overensstemmelse med årsregnskabsloven, indregnes som rettighed under immaterielle anlægsaktiver.

For at tilvejebringe et mere retvisende billede af værdien af andelen i årsregnskabet, foretages opskrivning af andelen til dagsværdi. Opskrivningen er en fravigelse fra årsregnskabsloven § 41, da andelen som udgangspunkt ikke handles på et aktivt marked. Fravigelsen er således begrundet i, at der tilføres årsregnskabet et mere reelt og retvisende billede af selskabet værdier og finansielle stilling.

Praksisændringen er indregnet primo og er uden resultateffekt. Sammenligningstallene er tilpassede.

I forlængelse af ovennævnte praksisændring er foretaget ændring af regnskabsmæssigt skøn for brugstid på erhvervsandelen, der forhøjes fra 50 år med restværdi til 75 år uden restværdi, hvilket påvirker årets resultat positivt med kr. 5.833. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har alene fremadrettet effekt.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ressourcer og forpligtelser som 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 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 årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Af øvrige væsentlige regnskabsprincipper, skal følgende nævnes:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoindtægter ved udlejning med fradrag af direkte omkostninger relateret til udlejningsaktiver.

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet, ekstern bistand mv.

Periodisering

Indtægter og omkostninger periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsperiodens udløb.

Selskabsskat

Skat af årets resultat indregnes med den skat der forventes pålignet selskabet af den beregnede skattepligtige indkomst, samt med den skat der hviler på selskabets aktiver, såfremt disse realiseres til den bogførte værdi. Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den pålignede selskabsskat.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andelsrettighed til erhvervsudlejningslokaler i andelsboligejendom måles til anskaffelsessum eller kostpris og med fradrag af af- og nedskrivninger, baseret på vurderet brugsmæssige levetid, som er forsigtigt fastsat til 75 år uden restværdi. Anskaffelsessummen kan opskrives til dagsværdi på grundlag af den af andelsboligforeningen beregnede handels-/dagsværdi for erhvervsandelen baseret på valuarvurdering. Opskrivninger føres direkte på særlig reserve under egenkapitalen og reduceres med udskudt skat. Denne udskudte skat opløses i takt med, at opskrivningsreserven nedbringes, aktivet udgår eller beskatningsprocenten ændres.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede lineære afskrivninger beregnet på basis af det enkelte aktivs forventede brugstid uden restværdi.

Småaktiver afskrives hovedsagelig fuldt ud i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af hensættelser til tab, opgjort på baggrund af en individuel vurdering og eventuel fradrag for tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld.

Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser, herunder pantsætninger, kontraktlige forpligtelser og kautioner anføres i noterne. I det omfang forpligtelserne bliver aktuelle, indregnes de under passiver som gældsforpligtelse.

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		386.255	383.877
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-46.667	-52.500
Andre driftsomkostninger		-16.875	-16.875
Resultat af ordinær primær drift		322.713	314.502
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-45.583	-46.723
Ordinært resultat før skat		277.130	267.779
Skat af årets resultat	1	-71.214	-70.461
Årets resultat		205.916	197.318
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	150.000
Overført resultat		205.916	47.318
I alt		205.916	197.318

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Erhvervede lignende rettigheder		5.977.199	4.457.941
Immaterielle anlægsaktiver i alt	2	5.977.199	4.457.941
Anlægsaktiver i alt		5.977.199	4.457.941
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		0	0
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	0
Aktiver i alt		5.977.199	4.457.941

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.050.515	829.094
Overført resultat		271.712	65.796
Forslag til udbytte		0	150.000
Egenkapital i alt		2.372.227	1.094.890
Hensættelse til udskudt skat		578.351	233.847
Hensatte forpligtelser i alt		578.351	233.847
Deposita		50.000	50.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		50.000	50.000
Gæld til banker		43.569	81.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.368	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.835.470	2.917.629
Skyldig selskabsskat		71.214	70.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.976.621	3.079.204
Gældsforpligtelser i alt		3.026.621	3.129.204
Passiver i alt		5.977.199	4.457.941

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	829.094	65.796	150.000	1.094.890
Betalt udbytte				-150.000	-150.000
Årets resultat			205.916		205.916
Årets opskrivning		1.565.925			1.565.925
Tilbageførte opskrivninger i året ..		-344.504			-344.504
Egenkapital, ultimo	50.000	2.050.515	271.712	0	2.372.227

Tilbageførte opskrivninger vedrører årets regulering for udskudt skat af opskrivningsreserven.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Andel af koncernskat	71214	70461
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>71214</u>	<u>70461</u>

2. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Rettighed til erhvervsandel. kr.
Kostpris primo	<u>3500000</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3500000</u>
Værdiregulering primo	1062941
Årets værdiregulering	1565925
Værdireguleringer ultimo	2628866
Af- og nedskrivning primo	-105000
Årets afskrivning	-46667
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-151667</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5977199</u>

Opskrivning af andel i andelsboligforening til handels-/dagsværdi er en fravigelse fra årsregnskabslovens § 41, stk. 2. Opskrivningen er foretaget for at tilvejebringe et mere retvisende billede af selskabets investering. Der henvises til afsnittet med anvendt regnskabspraksis.

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

TT1919 ApS, Aabenraa, CVR-nr. 24 23 94 70 ejer 100 % af selskabskapitalen.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0