

CLIPS A/S

Korsgade 1

7700 Thisted

CVR-nr. 25781783

Årsrapport**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. december 2018

Thomas Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

CLIPS A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CLIPS A/S Korsgade 1 7700 Thisted
Telefon	27 22 50 66
E-mail	thomas@spivi.no
CVR-nr.	25781783
Stiftelsesdato	10. november 2000
Hjemsted	Thisted
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Poul Kærgaard, Formand Torben Schelle Poulsen Thomas Jørgensen, Direktør
Direktion	Thomas Jørgensen, Direktør
Revisor	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2.sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Peder Harbo Andersen, Registreret revisor Jonna Harbo Andersen, Revisor
Advokat	Advodan Frederiksgade 14 7700 Thisted
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Store Torv 1 7700 Thisted

CLIPS A/S

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for CLIPS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. december 2018

Direktion

Thomas Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Poul Kærgaard
Formand

Torben Schelle Poulsen

Thomas Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i CLIPS A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CLIPS A/S for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på note 4 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendomme.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

CLIPS A/S

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Thisted, den 12. december 2018

REVIKON

Registreret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Peder Harbo Andersen

Registreret revisor

mne18433

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i bortforpagtning af virksomheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset for sammenlignelige ejendomme.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser i form af foreliggende købstilbud og lignende, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 278.166, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 27.463.308, og en egenkapital på kr. 3.227.214.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		814.077	992.849
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.146	-36.820
Andre driftsomkostninger		-18.342	-24.967
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		30.493	426.600
Driftsresultat		814.082	1.357.662
Andre finansielle indtægter		30.414	153.470
Finansielle omkostninger		-480.751	-339.828
Resultat før skat		363.745	1.171.304
Skat af årets resultat	1	-85.579	-258.431
Årets resultat		278.166	912.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		278.166	912.873
Resultatdisponering		278.166	912.873

Balance 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Goodwill		11.384	20.490
Immaterielle anlægsaktiver		11.384	20.490
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		129	3.168
Investeringsjendomme		25.977.000	26.272.000
Materielle anlægsaktiver		25.977.129	26.275.168
Andre værdipapirer og kapitalandele		490.473	590.473
Finansielle anlægsaktiver		490.473	590.473
Anlægsaktiver		26.478.986	26.886.131
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		319.676	284.155
Andre tilgodehavender		522.145	249.262
Periodeafgrænsningsposter		34.501	37.466
Tilgodehavender		876.322	570.883
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.000	17.000
Værdipapirer og kapitalandele		12.000	17.000
Likvide beholdninger		96.000	96.000
Omsætningsaktiver		984.322	683.883
Aktiver		27.463.308	27.570.014

Balance 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.265.924	1.265.924
Overført resultat		1.961.290	1.683.124
Egenkapital	2	3.227.214	2.949.048
Hensættelser til udskudt skat		623.092	537.513
Hensatte forpligtelser		623.092	537.513
Gæld til realkreditinstitutter		917.426	1.119.145
Langfristede gældsforpligtelser	3	917.426	1.119.145
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		202.020	201.223
Gæld til banker		22.102.017	22.320.030
Modtagne forudbetalinger fra kunder		216.300	216.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.607	122.002
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		29.632	104.753
Kortfristede gældsforpligtelser		22.695.576	22.964.308
Gældsforpligtelser		23.613.002	24.083.453
Passiver		27.463.308	27.570.014
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

2017/18

2016/17

1. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat

85.579	258.431
<u>85.579</u>	<u>258.431</u>

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.265.924	1.683.124	2.949.048
Forslag til årets resultatdisponering	0	278.166	278.166
	<u>1.265.924</u>	<u>1.961.290</u>	<u>3.227.214</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	917.426	202.020	102.400
	<u>917.426</u>	<u>202.020</u>	<u>102.400</u>

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

Beregningerne er for alle ejendomme, med undtagelse af en nedbrændt bygning, sket på samme måde og med samme afkastsats på 6%.

Den nedbrændte ejendom forventes nedrevet, med efterfølgende opførelse af et eksklusivt boligbyggeri. Ejendommen er optaget til tidligere modtaget købstilbud fra ekstern projektudvikler tillagt projekteringsomkostninger og modregnet modtaget branderstatning.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter 1.121 tkr. er der givet pant i grund og bygning hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 10.882 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut 22.102 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på ialt 11.793 tkr., der giver pant i grunde og bygninger bogført værdi pr. 30. juni 2018 22.300 tkr. Herudover er der afgivet sikkerhed i andre værdipapirer og kapitalandele bogført værdi 30. juni 2018 på 491 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er udstedt ejerpantebreve på ialt 44 tkr. der giver pant i grunde og bygninger bogført værdi tkr. 4.270.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CLIPS A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Fravigelser fra årsregnskabsloven

På baggrund af selskabets aktivitet med udlejning og forpagtning er der foretaget en tilpasning af årsregnskabslovens skema for opstilling af resultatopgørelse. Fravigelsen af skemakravene er foretaget af hensyn til det retvisende billede.

Ændret regnskabsår

Selskabet har i 2016/17 omlagt regnskabsåret. Regnskabsåret 2016/17 omfatter således en periode på 9 måneder. Regnskabsåret 2017/18 omfatter en periode på 12 måneder.

Sammenligningstallene for 2016/17 er ikke tilpasset, da ledelsen vurderer, at en tilpasning vil medføre uforholdsmæssige store omkostninger. Da sammenligningstallene omfatter en periode på 9 måneder, kan de ikke direkte sammenlignes med regnskabsårets tal.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 oprindeligt kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration m.v.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	10 - 20 år	0%

Goodwill vedrørende forretningssted i Fjerritslev vurderes at have en levetid på 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en anerkendt værdiansættelsesmetode, som er baseret på en afkastbaseret model. Der er brugt en afkastprocent på 6% ved beregning af dagsværdien. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.