

Clasch ApS
Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 27 17 81 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018

Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Clasch ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. marts 2018

Direktion

Jens Peter I. Thorsen

Bestyrelse

Jens Peter I. Thorsen

Kjeld O. Jørgensen

Kjeld Flemming Christensen

Ole Kjær Schmidt

Lise Von Seelen

Jan Seerup

Frans B. Langkjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Clasch ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Clasch ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 23. marts 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32848

Selskabsoplysninger

Selskabet	Clasch ApS Bredgade 2C, 2. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 17 81 46
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Peter I. Thorsen Kjeld O. Jørgensen Kjeld Flemming Christensen Ole Kjær Schmidt Lise Von Seelen Jan Seerup Frans B. Langkjær
Direktion	Jens Peter I. Thorsen
Bankforbindelse	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af central placeret byejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 577 t.kr. mod 596 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -435 t.kr. mod -230 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, idet renteudgifterne er modsvaret af ændret værdi af renteswap t.kr. 495 posteret direkte på egenkapitalen jf. note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Clasch ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	577.318	595.595
Andre eksterne omkostninger	-83.205	-44.280
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-320.094	-175.238
Bruttoresultat	174.019	376.077
Øvrige finansielle omkostninger	-608.946	-605.979
Resultat før skat	-434.927	-229.902
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-434.927	-229.902
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-434.927	-229.902
Disponeret i alt	-434.927	-229.902

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>3.963</u>	<u>11.344</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.963</u>	<u>11.344</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.411.071</u>	<u>2.033.677</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.415.034</u>	<u>2.045.021</u>
	Aktiver i alt	<u>12.915.034</u>	<u>13.545.021</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	206.003	206.003
3	Overført resultat	<u>8.708.563</u>	<u>8.648.443</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.914.566</u>	<u>8.854.446</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.249.496</u>	<u>3.592.257</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.249.496</u>	<u>3.592.257</u>
	Gældsforpligtelser	340.000	330.000
	Gæld til pengeinstitutter	124.615	123.637
	Anden gæld	<u>286.357</u>	<u>644.681</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>750.972</u>	<u>1.098.318</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.000.468</u>	<u>4.690.575</u>
	Passiver i alt	<u>12.915.034</u>	<u>13.545.021</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	9.876.285	9.876.285
Kostpris 31. december 2017	9.876.285	9.876.285
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	1.623.715	1.623.715
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	1.623.715	1.623.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	11.500.000	11.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7	9.857.000	11.500.000	-1.643.000
6	11.500.000	11.500.000	0
5	13.800.000	11.500.000	2.300.000

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	206.003	206.003
	206.003	206.003

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	8.648.443	8.410.701
Årets overførte overskud eller underskud	-434.927	-229.902
Renteswap - ændring af værdi	<u>495.047</u>	<u>467.644</u>
	<u>8.708.563</u>	<u>8.648.443</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.589.496	3.922.257
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-340.000</u>	<u>-330.000</u>
	<u>3.249.496</u>	<u>3.592.257</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.708.000</u>	<u>2.120.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.589 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.414 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.