

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

CVR-nr. 27 17 81 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017

Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. marts 2017

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 2016 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 31. marts 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

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

Selskabet aktivitet er at eje, administrere og udleje en central placeret byejeendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 596 t.kr. mod 657 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -230 t.kr. mod 555 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende idet renteudgifter er modsvaret af ændret værdi af renteswap t.kr. 468 posteret direkte på egenkapitalen jf. note 4.

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 -tab 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 er fastsat af en ekstern valuar 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som ikke er børsnoteret, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	595.595	656.969
Andre eksterne omkostninger	-44.280	-130.768
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-175.238	-197.646
Bruttoresultat	376.077	328.555
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	0	288.200
Andre finansielle indtægter	0	735.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	-605.979	-796.862
Resultat før skat	-229.902	554.893
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-229.902	554.893
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	554.893
Disponeret fra overført resultat	-229.902	0
Disponeret i alt	-229.902	554.893

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
2	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>11.344</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.344</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.033.677</u>	<u>2.645.406</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.045.021</u>	<u>2.645.406</u>
	Aktiver i alt	<u>13.545.021</u>	<u>14.145.406</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	206.003	206.003
4	Overført resultat	8.648.443	8.410.701
	Egenkapital i alt	8.854.446	8.616.704
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.592.257	3.928.829
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.592.257	3.928.829
	Gældsforpligtelser	330.000	320.000
	Gæld til pengeinstitutter	123.637	117.558
	Anden gæld	644.681	1.162.315
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.098.318	1.599.873
	Gældsforpligtelser i alt	4.690.575	5.528.702
	Passiver i alt	13.545.021	14.145.406
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>605.979</u>	<u>796.862</u>
	<u>605.979</u>	<u>796.862</u>

Noter

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2016	9.876.285	9.876.285
Kostpris 31. december 2016	9.876.285	9.876.285
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	1.623.715	1.623.715
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	1.623.715	1.623.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.643 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.854 t.kr. til 7.315 t.kr.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge 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

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	206.003	206.003
	206.003	206.003

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	8.410.701	7.479.578
Årets overførte overskud eller underskud	-229.902	554.893
Renteswap - ændring af værdi	467.644	376.230
	<u>8.648.443</u>	<u>8.410.701</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.922.257	4.248.829
Heraf forfalder inden for 1 år	-330.000	-320.000
	<u>3.592.257</u>	<u>3.928.829</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.120.000</u>	<u>2.400.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.819 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.500 t.kr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.414 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		