

Kobberpaladset ApS
Agtrupvej 2F, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 36 55 95 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2017.

Annors P. Dahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kopperpaladset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. juni 2017

Direktion

Hans Peter Vendelbo Dahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Kobberpaladset ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kobberpaladset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 21. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kobberpaladset ApS
Agtrupvej 2F
6000 Kolding

CVR-nr.: 36 55 95 35
Stiftet: 9. marts 2015
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
2. regnskabsår

Direktion

Hans Peter Vendelbo Dahl, Zahngade 47, 02, 6000 Kolding

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Dattervirksomhed

Kobberpaladset GmbH, Haidmühle, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje, administrere og sælge fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 734.549 kr. mod -118.534 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 554.470 kr. mod -663.807 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab:

Udlejningsejendommen gennemgik i regnskabsåret 2015 en ganske betydelig ombygning og forbedring, hvilket medvirkede, at ejendommens driftsmæssige forhold var negativt påvirket af manglende lejeindtægter i ombygningsperioden. Resultatet for regnskabsåret udviser en positiv driftsmæssig indtjening grundet normal driftsforløb for udlejningsejendommen. Det er ledelsens formodning, at selskabets kapitalforhold vil blive reableret ved fremtidig positiv drift.

Ledelsen har slutteligt modtaget en forespørgsel på salg af ejendommen til en væsentligt merværdi end den bogførte værdi. Alene et salg på dette indikative vilkår vil medføre, at selskabets kapitalgrundlag er reableret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kobberpaladset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, varme og antenne og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, el, vand, varme og reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	5-50 år
-----------	---------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2016</u>	<u>9/3 - 31/12 2015</u>
Bruttofortjeneste	734.549	-118.534
1 Personaleomkostninger	-73.135	-168.157
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-261.852	-192.385
Andre driftsomkostninger	-23.313	0
Driftsresultat	376.249	-479.076
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.333
Andre finansielle indtægter	729.510	250
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-50.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-594.485	-309.371
Resultat før skat	511.274	-834.864
Skat af årets resultat	43.196	171.057
Årets resultat	554.470	-663.807
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	554.470	0
Disponeret fra overført resultat	0	-663.807
Disponeret i alt	554.470	-663.807

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	10.334.780	9.079.038
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.334.780</u>	<u>9.079.038</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	186.273	500.000
	Ansvarlig lånekapital	<u>1.400.000</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.586.273</u>	<u>500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.921.053</u>	<u>9.579.038</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.352	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.135.006	1.003.333
	Udsudte skatteaktiver	214.253	171.057
	Andre tilgodehavender	<u>412.502</u>	<u>20.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.800.113</u>	<u>1.194.390</u>
	Likvide beholdninger	<u>132.246</u>	<u>259.148</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.932.359</u>	<u>1.453.538</u>
	Aktiver i alt	<u>20.853.412</u>	<u>11.032.576</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-109.337	-663.807
Egenkapital i alt	<u>-29.337</u>	<u>-583.807</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.609.753	6.341.762
Deposita	313.781	302.081
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.923.534</u>	<u>6.643.843</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	208.000	141.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.779	34.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.603	369.523
Anden gæld	9.610.833	4.427.567
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.959.215</u>	<u>4.972.540</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.882.749</u>	<u>11.616.383</u>
Passiver i alt	<u>20.853.412</u>	<u>11.032.576</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	1/1 - 31/12 2016	9/3 - 31/12 2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	61.214	129.227
Pensioner	0	4.680
Andre omkostninger til social sikring	189	0
Personaleomkostninger i øvrigt	11.732	34.250
	73.135	168.157
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	594.485	309.371
	594.485	309.371
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	9.259.242	0
Tilgang i årets løb	1.515.191	9.259.242
Kostpris 31. december 2016	10.774.433	9.259.242
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-180.204	0
Årets afskrivninger	-259.449	-180.204
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-439.653	-180.204
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	10.334.780	9.079.038

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2016	500.000	0
Tilgang i årets løb	186.273	750.000
Afgang i årets løb	<u>-500.000</u>	<u>-250.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>186.273</u>	<u>500.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	 <u>186.273</u>	 <u>500.000</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Kobberpalad- et ApS
Kobberpaladset GmbH, Haidmühle, Tyskland	100 %	0	0	186.273

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.335 t.kr.