

Copenship Invest ApS

Kabbelejevej 62
2700 Brønshøj
CVR-nr. 87309312

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.02.2017

Dirigent

Navn: Flemming Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Copanship Invest ApS
Kabbelejevej 62
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 87309312
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Flemming Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Copenship Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 15.02.2017

Direktion

Flemming Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Copenship Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Copenship Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 15.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lisa Svensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består her på linje med de foregående regnskabsår bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 845 t.kr. mod et underskud på 1.047 t.kr. i 2015. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital (1.845) t.kr.

Der er i årets løb foretaget kapitalforhøjelse ved gældskonvertering af gæld til moderselskabet Sistan Shipping ApS.

I forbindelse med ændring i anvendt regnskabspraksis er der imidlertid opstået et nyt kapitaltab, hvorfor selskabet har tabt hele dets kapital. Selskabet forventer reetablering af kapitalen ved yderligere gældskonvertering fra selskabets moderselskab. Sistan Shipping ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på 2.600 t.kr. samt tilskrevne renter. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende de næste 12 måneder fra 15. februar 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		259.709	167.758
Andre eksterne omkostninger		(102.803)	(91.455)
Ejendomsomkostninger		<u>(296.838)</u>	<u>(663.329)</u>
Bruttoresultat		(139.932)	(587.026)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(35.772)</u>	<u>(43.744)</u>
Driftsresultat		(175.704)	(630.770)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(671.572)</u>	<u>(680.742)</u>
Resultat før skat		(847.276)	(1.311.512)
Skat af årets resultat	4	<u>1.825</u>	<u>264.637</u>
Årets resultat		<u>(845.451)</u>	<u>(1.046.875)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(845.451)</u>	<u>(1.046.875)</u>
		<u>(845.451)</u>	<u>(1.046.875)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		764.061	799.833
Materielle anlægsaktiver	5	764.061	799.833
Anlægsaktiver		764.061	799.833
Andre tilgodehavender		22.360	25.073
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.825	264.637
Tilgodehavender		24.185	289.710
Likvide beholdninger		68.136	2.035
Omsætningsaktiver		92.321	291.745
Aktiver		856.382	1.091.578

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		210.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.055.362)</u>	<u>(16.699.911)</u>
Egenkapital		<u>(1.845.362)</u>	<u>(16.499.911)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.895.516
Anden gæld		<u>0</u>	<u>32.560</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>14.928.076</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	14.782
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.599.692	2.548.199
Anden gæld		<u>102.052</u>	<u>100.432</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.701.744</u>	<u>2.663.413</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.701.744</u>	<u>17.591.489</u>
Passiver		<u>856.382</u>	<u>1.091.578</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(14.099.745)	(13.899.745)
Ændring i regnskabspraksis	0	(2.600.166)	(2.600.166)
Korrigeret egenkapital primo	200.000	(16.699.911)	(16.499.911)
Kapitalforhøjelse	10.000	15.490.000	15.500.000
Årets resultat	0	(845.451)	(845.451)
Egenkapital ultimo	210.000	(2.055.362)	(1.845.362)

Noter

1. Going concern

I forbindelse med ændring i anvendt regnskabspraksis er der opstået et nyt kapitaltab, hvorfor selskabet har tabt hele dets kapital. Selskabet forventer reetablering af kapitalen ved gældseftergivelse fra selskabets moderselskab. Sistan Shipping ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på 2.600 t.kr. samt tilskrevne renter. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende de næste 12 måneder fra 15. februar 2017.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	35.772	43.744
	35.772	43.744

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	670.929	680.385
Renteomkostninger i øvrigt	599	200
Øvrige finansielle omkostninger	44	157
	671.572	680.742

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.825)	(264.637)
	(1.825)	(264.637)

	Grunde og bygninger
	kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.576.306
Kostpris ultimo	1.576.306
Af- og nedskrivninger primo	(776.473)
Årets afskrivninger	(35.772)
Af- og nedskrivninger ultimo	(812.245)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	764.061

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sistan Shipping ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Ændringen er begrundet med, at det ikke længere vurderes muligt at opgøre en dagsværdi med tilstrækkelig pålidelighed. Der er i denne forbindelse foretaget korrektion af sammenligningstillene.

Resultatet for 2015 er ændret fra et underskud på 403 t.kr. til et underskud på 1.047 t.kr. Grunde og bygninger er ændret fra 3.400 t.kr. til 800 t.kr. pr. 31. december 2015. Egenkapitalen er ændret fra (13.900) t.kr. til (16.500) t.kr. pr. 31. december 2015.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i årene, som de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Forbedringer	20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.