

Copanship Invest ApS

CVR-nr. 87309312

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.07.2014

Dirigent

Navn: Flemming Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Copanship Invest ApS
Kabbelejevej 62
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 87309312
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Flemming Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Copanship 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 01.07.2014

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 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, og derved er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Vi henviser i øvrigt til note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 01.07.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lisa Svensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 4.595 t.kr. mod et underskud på 2.287 t.kr. i 2012. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital (12.441) t.kr. Årets underskud er påvirket af selskabets salg af ejendomme.

Selskabet har i 2013 afhændet 5 ud af selskabets 6 ejendomme.

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 13.772 t.kr. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende de næste 12 måneder fra 1. juli 2014.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Værdireguleringer som følge af ændringer i investeringsjendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.920.516	2.830
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	(3.379.915)	(1.664)
Andre eksterne omkostninger		(575.733)	(335)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.608.325)</u>	<u>(1.914)</u>
Driftsresultat		(3.643.457)	(1.083)
Andre finansielle indtægter		8.426	1
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.303.314)</u>	<u>(1.614)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(4.938.345)	(2.696)
Skat af ordinært resultat	4	<u>343.649</u>	<u>409</u>
Årets resultat		<u>(4.594.696)</u>	<u>(2.287)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.594.696)</u>	<u>(2.287)</u>
		<u>(4.594.696)</u>	<u>(2.287)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.800.000	35.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.800.000</u>	<u>35.800</u>
 Anlægsaktiver		 <u>2.800.000</u>	 <u>35.800</u>
 Andre tilgodehavender		343.796	358
Tilgodehavende selskabsskat		66.942	505
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.724</u>	<u>18</u>
Tilgodehavender		<u>428.462</u>	<u>881</u>
 Likvide beholdninger	6	 <u>8.952.879</u>	 <u>45</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>9.381.341</u>	 <u>926</u>
 Aktiver		 <u><u>12.181.341</u></u>	 <u><u>36.726</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	200.000	200
Overført overskud eller underskud		<u>(12.641.289)</u>	<u>(8.046)</u>
Egenkapital		<u>(12.441.289)</u>	<u>(7.846)</u>
Udskudt skat	8	<u>0</u>	<u>277</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>277</u>
Gæld til realkreditinstitutter		119.740	9.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.771.739	13.242
Anden gæld		<u>30.295</u>	<u>1.205</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>13.921.774</u>	<u>24.017</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.320.053	514
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.964	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.877.466	19.095
Anden gæld		<u>489.373</u>	<u>669</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.700.856</u>	<u>20.278</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.622.630</u>	<u>44.295</u>
Passiver		<u>12.181.341</u>	<u>36.726</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(8.046.593)	(7.846.593)
Årets resultat	0	(4.594.696)	(4.594.696)
Egenkapital ultimo	200.000	(12.641.289)	(12.441.289)

Noter

1. Going concern

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 13.772 t.kr. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende de næste 12 måneder fra 1. juli 2014.

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i 2013 på 3.380 t.kr. sammensætter sig af omkostninger i forbindelse med salg af ejendomme på 1.506 t.kr. samt værdiregulering af ejendomme på 1.874 t.kr.

3. Andre finansielle omkostninger

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.056.604	1.266
Renteomkostninger i øvrigt	222.157	321
Øvrige finansielle omkostninger	24.553	27
	<u>1.303.314</u>	<u>1.614</u>

4. Skat af ordinært resultat

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
Aktuel skat	(66.942)	0
Ændring af udskudt skat	(276.707)	(409)
	<u>(343.649)</u>	<u>(409)</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	35.297.762	24.996
Tilgange	1.273.868	0
Afgange	(34.954.857)	(24.996)
Kostpris ultimo	1.616.773	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(24.996)
Tilbageførsel ved afgange	0	24.996
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	502.238	0
Årets dagsværdireguleringer	3.379.915	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.698.926)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.183.227	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.800.000	0

6. Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger indestår 8.728 t.kr. på deponeringskonti i forbindelse med salg af ejendomme.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Anparter	200	1.000,00	200.000
	200		200.000

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de sidste 5 år.

	2013 kr.	2012 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	277
	0	277

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	514	2.320.053	119.740	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	13.771.739	13.771.739
Anden gæld	0	0	30.295	30.295
	514	2.320.053	13.921.774	13.802.034

Moderselskabet Sistan Shipping ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på 13.772 t.kr. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende de næste 12 måneder fra 1. juli 2014.

	2013 kr.	2012 t.kr.
10. Eventualforpligtelser		
Andre eventualforpligtelser	0	262
Eventualforpligtelser	0	262

Andre eventualforpligtelser dækker den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse som i henhold til lovgivningen påhviler selskabet.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sistan Shipping ApS som administrationsselskab. 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er tinglyst pant i selskabets ejendomme på 4.194 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.800 t.kr.