

SISTAN SHIPPING ApS

Pilesvinget 37
2700 Brønshøj
CVR-nr. 87388115

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2019

Dirigent

Navn: Flemming Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SISTAN SHIPPING ApS

Pilesvinget 37

2700 Brønshøj

CVR-nr.: 87388115

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 for SISTAN SHIPPING 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 07.06.2019

Direktion

Flemming Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SISTAN SHIPPING ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SISTAN SHIPPING ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, den 07.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.777 t.kr., mod et overskud på 3.369 t.kr. i 2017. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital 20.471 t.kr.

Selskabet er med regnskabsvirkning 01.01.2018 fusioneret med det tidligere datterselskab Copenship Invest ApS.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		445.947	553.993
Andre driftsindtægter		2.000	0
Andre eksterne omkostninger		(390.314)	(563.537)
Ejendomsomkostninger		<u>(322.624)</u>	<u>(521.369)</u>
Bruttoresultat		(264.991)	(530.913)
Personaleomkostninger	1	(150.000)	(150.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(108.743)</u>	<u>(108.743)</u>
Driftsresultat		(523.734)	(789.656)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.919.906
Andre finansielle indtægter	3	5.575	1.230.218
Andre finansielle omkostninger		<u>(754.720)</u>	<u>(172.551)</u>
Resultat før skat		(1.272.879)	3.187.917
Skat af årets resultat	4	<u>(503.751)</u>	<u>181.021</u>
Årets resultat		<u>(1.776.630)</u>	<u>3.368.938</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.500.000	3.500.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	4.400.000
Overført resultat		<u>(5.276.630)</u>	<u>(4.531.062)</u>
		<u>(1.776.630)</u>	<u>3.368.938</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.351.640	3.460.383
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		497.700	497.700
Materielle anlægsaktiver	5	3.849.340	3.958.083
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.074.544
Udskudt skat	8	0	265.157
Finansielle anlægsaktiver	6	0	1.339.701
Anlægsaktiver		3.849.340	5.297.784
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.919.451
Andre tilgodehavender	7	669.214	757.909
Tilgodehavende selskabsskat		32.193	126.913
Tilgodehavender		701.407	3.841.998
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.591.708	19.620.054
Værdipapirer og kapitalandele		15.591.708	19.620.054
Likvide beholdninger		4.007.064	273.218
Omsætningsaktiver		20.300.179	23.735.270
Aktiver		24.149.519	29.033.054

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.775.000	2.775.000
Overført overskud eller underskud		14.196.381	19.473.011
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Egenkapital		<u>20.471.381</u>	<u>25.748.011</u>
Udskudt skat	8	<u>238.594</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>238.594</u>	<u>0</u>
Bankgæld		75	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.892	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	82.202
Anden gæld		3.376.839	3.143.163
Periodeafgrænsningsposter		<u>58.738</u>	<u>58.738</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.439.544</u>	<u>3.285.043</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.439.544</u>	<u>3.285.043</u>
Passiver		<u>24.149.519</u>	<u>29.033.054</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.775.000	19.473.011	3.500.000	25.748.011
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.500.000)	(3.500.000)
Årets resultat	0	(5.276.630)	3.500.000	(1.776.630)
Egenkapital ultimo	2.775.000	14.196.381	3.500.000	20.471.381

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	150.000	150.000
	150.000	150.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	108.743	108.743
	108.743	108.743
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	108.218
Renteindtægter i øvrigt	5.575	651.140
Dagsværdireguleringer	0	470.860
	5.575	1.230.218
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	82.202
Ændring af udskudt skat	503.751	(263.223)
	503.751	(181.021)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.401.013	711.509
Afgange	<u>0</u>	<u>(24.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>4.401.013</u>	<u>687.509</u>
Af- og nedskrivninger primo	(940.630)	(213.809)
Årets afskrivninger	(108.743)	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>	<u>24.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.049.373)</u>	<u>(189.809)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.351.640</u>	<u>497.700</u>

Saldoen på andre anlæg, driftsmateriel, inventar vedrører kunst.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	16.738.047	265.157
Afgange	<u>(16.738.047)</u>	<u>(265.157)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	(15.663.503)	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>15.663.503</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	669.214	757.909
	669.214	757.909
	2018	2017
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	238.594	(265.157)
	238.594	(265.157)
Bevægelser i året		
Primo	(265.157)	
Indregnet i resultatopgørelsen	503.751	
Ultimo	238.594	

Udskudt skat – Består af udskudt skat fra udlejningsejendomme.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ejerpantebreve på i alt 765 t.kr. i ejendommen på Hvedevej og anden hæftelse på 25 t.kr. på Bellahøjvej.

Der er ingen gæld i ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Som følge af nedenstående ændringer i anvendt regnskabspraksis er indeværende regnskabsår ikke sammenligneligt med foregående regnskabsår.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ved virksomhedssammenlægninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden pr. erhvervelsestidspunktet ("bogført værdis metode") eller pr. første dag i regnskabsåret, hvis virksomhedssammenlægninger i henhold til selskabslovens regler er sket med tilbagevirkende kraft, jf. ÅRL § 123, stk. 2. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den regnskabsmæssige indre værdi i den erhvervede virksomhed indregnes på egenkapitalen under en af de reserver, der kan anvendes til at dække underskud. Tidligere blev virksomhedssammenlægninger indregnet som om virksomhederne havde været sammenlagt fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet, jf. ÅRL § 123, stk. 1. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balancen er som følge af ændringen i anvendt regnskabspraksis ikke tilpasset.

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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Kunst	afskrives ikke

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.