



## Sistan Shipping ApS

Pilesvinget 37  
2700 Brønshøj  
CVR-nr. 87388115

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.07.2022

---

**Flemming Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sistan Shipping ApS

Pilesvinget 37

2700 Brønshøj

CVR-nr.: 87388115

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Flemming Sørensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 01.07.2022

**Direktion**

**Flemming Sørensen**

direktør

# 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### **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 01.07.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 424 t.kr., mod et overskud på 821 t.kr. i 2020. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital 18.487 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er som resten af samfundet påvirket af krigen i Ukraine og den medfølgende uro på de finansielle markeder. Der er i skrivende stund forbundet med usikkerhed at skønne over den langsigtede økonomiske effekt af krigen i Ukraine. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(228.252)</b>	<b>(172.260)</b>
Personaleomkostninger	1	(735.081)	0
Af- og nedskrivninger	2	(94.920)	(94.921)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.058.253)</b>	<b>(267.181)</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.676.255	1.203.259
Andre finansielle omkostninger	4	(153.319)	(116.783)
<b>Resultat før skat</b>		<b>464.683</b>	<b>819.295</b>
Skat af årets resultat	5	(40.920)	1.276
<b>Årets resultat</b>		<b>423.763</b>	<b>820.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		309.363	707.571
<b>Resultatdisponering</b>		<b>423.763</b>	<b>820.571</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		2.603.808	2.698.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		497.700	497.700
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>3.101.508</b>	<b>3.196.428</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.101.508</b>	<b>3.196.428</b>
Andre tilgodehavender		511	586.901
Tilgodehavende skat		0	103
Periodeafgrænsningsposter		0	3.887
<b>Tilgodehavender</b>		<b>511</b>	<b>590.891</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.686.068	18.010.298
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.686.068</b>	<b>18.010.298</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>150.831</b>	<b>547.514</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.837.410</b>	<b>19.148.703</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.938.918</b>	<b>22.345.131</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		2.775.000	2.775.000
Overført overskud eller underskud		15.598.030	15.288.666
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>18.487.430</b>	<b>18.176.666</b>
Udskudt skat	7	257.928	300.982
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>257.928</b>	<b>300.982</b>
Bankgæld		0	300
Skyldig skat		83.867	0
Anden gæld		4.109.693	3.844.446
Periodeafgrænsningsposter		0	22.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.193.560</b>	<b>3.867.483</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.193.560</b>	<b>3.867.483</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.938.918</b>	<b>22.345.131</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.775.000	15.288.667	113.000	18.176.667
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	309.363	114.400	423.763
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.775.000</b>	<b>15.598.030</b>	<b>114.400</b>	<b>18.487.430</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	735.081	0
	<b>735.081</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	94.920	94.921
	<b>94.920</b>	<b>94.921</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	486	3.894
Dagsværdireguleringer	1.675.769	1.199.365
	<b>1.676.255</b>	<b>1.203.259</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.394	7.613
Øvrige finansielle omkostninger	149.925	109.170
	<b>153.319</b>	<b>116.783</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	83.974	0
Ændring af udskudt skat	(43.054)	(1.276)
	<b>40.920</b>	<b>(1.276)</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	3.709.863	588.776
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.709.863</b>	<b>588.776</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.011.135)	(91.076)
Årets afskrivninger	(94.920)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.106.055)</b>	<b>(91.076)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.603.808</b>	<b>497.700</b>

## 7 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	257.928	300.982
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>257.928</b>	<b>300.982</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Primo	300.982	238.594
Indregnet i resultatopgørelsen	(43.054)	62.388
<b>Ultimo</b>	<b>257.928</b>	<b>300.982</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Værdipapir kr.
Dagsværdi ultimo	19.686.068
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.675.769

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ejerpantebreve på i alt 405 t.kr. i ejendommen på Hvedevej.

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.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger. 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, 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, 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

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 aktiver 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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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