



## Sistan Shipping ApS

Pilesvinget 37  
2700 Brønshøj  
CVR-nr. 87388115

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2023

---

**Kirsten Møldrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sistan Shipping ApS

Pilesvinget 37

2700 Brønshøj

CVR-nr.: 87388115

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Flemming Sørensen, direktør

Kirsten Møldrup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 28.06.2023

## Direktion

**Flemming Sørensen**  
direktør

**Kirsten Møldrup**  
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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 28.06.2023

### **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 underskud på 2.984 t.kr., mod et overskud på 424 t.kr. i 2021. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital 15.389 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(352.483)</b>	<b>(228.252)</b>
Personaleomkostninger	1	(150.000)	(735.081)
Af- og nedskrivninger	2	(94.920)	(94.920)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(597.403)</b>	<b>(1.058.253)</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.884	1.676.255
Andre finansielle omkostninger	4	(2.646.881)	(153.319)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.242.400)</b>	<b>464.683</b>
Skat af årets resultat	5	257.928	(40.920)
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.984.472)</b>	<b>423.763</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		(3.102.272)	309.363
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.984.472)</b>	<b>423.763</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		2.508.888	2.603.808
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		497.700	497.700
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>3.006.588</b>	<b>3.101.508</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.006.588</b>	<b>3.101.508</b>
Andre tilgodehavender		62.862	512
Tilgodehavende skat		132	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.994</b>	<b>512</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.668.059	19.686.068
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>16.668.059</b>	<b>19.686.068</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.734</b>	<b>150.831</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.752.787</b>	<b>19.837.411</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.759.375</b>	<b>22.938.919</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		2.775.000	2.775.000
Overført overskud eller underskud		12.495.758	15.598.030
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>15.388.558</b>	<b>18.487.430</b>
Udskudt skat	7	0	257.928
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>257.928</b>
Skyldig skat		0	83.867
Anden gæld		4.370.817	4.109.694
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.370.817</b>	<b>4.193.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.370.817</b>	<b>4.193.561</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.759.375</b>	<b>22.938.919</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualaktiver	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.775.000	15.598.030	114.400	18.487.430
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(3.102.272)	117.800	(2.984.472)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.775.000</b>	<b>12.495.758</b>	<b>117.800</b>	<b>15.388.558</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	150.000	735.081
	<b>150.000</b>	<b>735.081</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	---	---

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	94.920	94.920
	<b>94.920</b>	<b>94.920</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.884	487
Dagsværdireguleringer	0	1.675.768
	<b>1.884</b>	<b>1.676.255</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.922	3.394
Dagsværdireguleringer	2.480.269	0
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	3.846	0
Øvrige finansielle omkostninger	160.844	149.925
	<b>2.646.881</b>	<b>153.319</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	83.974
Ændring af udskudt skat	(257.928)	(43.054)
	<b>(257.928)</b>	<b>40.920</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	(1.106.055)	(91.076)
Årets afskrivninger	(94.920)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.200.975)</b>	<b>(91.076)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.508.888</b>	<b>497.700</b>

## 7 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	0	257.928
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>0</b>	<b>257.928</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Primo	257.928	300.982
Indregnet i resultatopgørelsen	(257.928)	(43.054)
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>257.928</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Værdipapir kr.
Dagsværdi ultimo	16.668.059
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.480.269)

## 9 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 743 t.kr., som følge af skattemæssige underskud. Aktivet er ikke indregnet, da der er usikkerhed om fremtidigt anvendelsestidspunkt.

# 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

**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.