

## **HH-revision**

v/Hanne K. Hansen  
Registreret revisor, FDR  
Skolevangen 14, Hellested  
4652 Hårlev  
Tlf. 21 44 76 06

## **Caspian A/S**

Eliassgade 10

2300 København S

CVR-nr. 29168164

## **Årsrapport for 2015**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-05-2016

---

Zand B. Ahani  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Caspian A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Caspian A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30-05-2016

### **Direktion**

Zand B. Ahani

**Direktør**

### **Bestyrelse**

Zand B. Ahani

Paulina Skoog

Wesley Valdez

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Caspian A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Caspian A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellested, den 30-05-2016

**HH-revision, Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 18767333

Hanne K. Hansen

**Registreret revisor FDR**

Caspian A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Caspian A/S Eliasgade 10 2300 København S
Telefon	36303600
CVR-nr.	29168164
Stiftelsesdato	03-11-2005
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Bestyrelse</b>	Zand B. Ahani Paulina Skoog Wesley Valdez
<b>Direktion</b>	Zand B. Ahani, Direktør
<b>Revisor</b>	HH-revision, Registreret revisionsvirksomhed Skolevangen 14 4652 Hårlev CVR-nr.: 18767333

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, handel og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 381.450, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 49.808.093, og en egenkapital på kr. 18.338.264.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Caspian A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

**Ejendomme:** Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis, for så vidt angår ejendommene, som tages op til dagsværdi via egenkapitalen. Dette betyder at ejendommens værdi stiger fra kr. 26.484.250 til dagsværdi på kr. 40.256.352, dette giver en korrektion for 2014 på kr. 13.772.102. Korrektionen er rettet over egenkapitalen.  
**Prioritetsgæld:** Gælden er fejlagtigt medtaget i 2014 til nominelværdi i stedet for amortiseret værdi, som årsregnskabsloven foreskriver. Gælden stod opført til kr. 18.717.834 o.1 år og er korrigeret til kr. 18.423.821 o.1 år, dette betyder et fald på kr. 294.013. Korrektionen er korrigeret over egenkapitalen.  
**Egenkapital:** Ovenstående korrektioner har betydet en korrektion af egenkapitalen 2014 fra kr. 3.495.732 til kr. 14.187.682, en stigning på kr. 10.691.950.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes, når der er erhvervet ret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommene.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over egenkapitalen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.109.273</b>	<b>2.843.412</b>
Personaleomkostninger	1	-508.734	-511.191
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.416	-17.416
Andre driftsomkostninger		-280.551	-579.419
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.302.572</b>	<b>1.735.386</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-1.599	-9.658
Finansielle indtægter	2	177	273
Finansielle omkostninger	3	-794.086	-595.620
<b>Resultat før skat</b>		<b>507.064</b>	<b>1.130.381</b>
Skat af årets resultat	4	-125.614	-290.920
<b>Årets resultat</b>		<b>381.450</b>	<b>839.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets resultat		381.450	839.461
		<b>381.450</b>	<b>839.461</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	34.832	52.248
Investeringsejendomme	6	45.430.105	40.256.352
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>45.464.937</b>	<b>40.308.600</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	27.805	29.404
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.805</b>	<b>29.404</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.492.742</b>	<b>40.338.004</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		31.703	40.212
Tilgodehavende selskabsskat		22.000	49.657
Andre tilgodehavender		18.253	14.255
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.956</b>	<b>104.124</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.243.395</b>	<b>2.965.123</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.315.351</b>	<b>3.069.247</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.808.093</b>	<b>43.407.251</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Overkurs ved emission	9	75.000	75.000
Reserve for opskrivninger	10	14.813.084	10.977.834
Overført resultat	11	2.950.180	2.634.848
<b>Egenkapital</b>		<b>18.338.264</b>	<b>14.187.682</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.550.002	3.563.178
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.550.002</b>	<b>3.563.178</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.142.038	18.125.146
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>24.142.038</b>	<b>18.125.146</b>
Gæld til realkreditinstitutter		693.025	298.675
Gæld til banker		0	5.419.909
Modtagne forudbetalinger fra kunder		309.262	140.345
Selskabsskat		118.075	289.198
Anden gæld		1.313.190	510.232
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		344.237	872.886
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.777.789</b>	<b>7.531.245</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.919.827</b>	<b>25.656.391</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.808.093</b>	<b>43.407.251</b>
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	488.320	454.918
Omkostninger til social sikring	4.112	1.033
Andre personaleomkostninger	16.302	55.240
	<b>508.734</b>	<b>511.191</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	488.320	454.918
	<b>488.320</b>	<b>454.918</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	177	273
	<b>177</b>	<b>273</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostningerpengeinstitut	279.240	166.439
Renter prioritetsgæld	485.351	378.882
Renteomkostning mellemregning advokatkontoret	20.297	29.079
Ej fradragsberettigede udgifter	3.732	20.182
	<b>788.620</b>	<b>594.582</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	118.075	289.198
Regulering Skat tidl år	8.795	0
Regulering udskudt skat	-1.256	1.722
	<b>125.614</b>	<b>290.920</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	87.080	87.080
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>87.080</b>	<b>87.080</b>
Af- og nedskrivninger primo	-34.832	-17.416
Årets afskrivninger	-17.416	-17.416
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-52.248</b>	<b>-34.832</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.832</b>	<b>52.248</b>

## Noter

	2015	2014		
<b>6. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	25.716.175	18.705.561		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.576.893	10.536.614		
Afgang i årets løb	-2.226.471	-3.526.000		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.066.597</b>	<b>25.716.175</b>		
Opskrivninger primo	14.540.177	13.757.621		
Årets opskrivninger	4.823.331	782.556		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19.363.508</b>	<b>14.540.177</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.430.105</b>	<b>40.256.352</b>		
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
<i>Associerede virksomheder</i>				
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Wingstad ApS	København	50,00	27.805	-1.599
			<b>27.805</b>	<b>-1.599</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>				
Saldo primo			500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>			<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
<b>9. Overkurs ved emission</b>				
Saldo primo			75.000	75.000
<b>Saldo ultimo</b>			<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>10. Reserve for opskrivninger</b>				
Saldo primo			10.977.834	10.462.830
Årets tilgang			3.835.250	515.004
<b>Saldo ultimo</b>			<b>14.813.084</b>	<b>10.977.834</b>
<b>11. Overført resultat</b>				
Saldo primo			2.634.848	1.795.387
Korrektion primo			-66.118	0
Årets tilgang			381.450	839.461
<b>Saldo ultimo</b>			<b>2.950.180</b>	<b>2.634.848</b>
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	24.142.038	693.025	21.184.474	
	<b>24.142.038</b>	<b>693.025</b>	<b>21.184.474</b>	

## Noter

### **13. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 24.835.063, er der givet pant med kr. 45.366.000 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 45.430.105. Herudover er der pant kr. 2.259.000 i en ejendom hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 17.000.000 til sikkerhed for bankgæld.