

*Caspian Ejendomme A/S  
Eliassgade 10  
2300 København S*

*CVR-nr: 29 16 81 64*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21 / 06 2019

---

Zand Babak Ahani  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Caspian Ejendomme A/S.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 21. juni 2019

**Direktion**

Zand Babak Ahani

**Bestyrelse**

Mikkel Skovgaard  
Formand

Wesley Valdez  
Næstformand

Søren Sundby

Zand Babak Ahani

## **Til kapitalejerne i Caspian Ejendomme A/S**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Caspian Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Fremhævelse af forhold vedrørende straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Selskabet har ved en fejl angivet moms for 4 kvartal 2018 som værende moms for 2. halvår 2018

**Fremhævelse af forhold vedrørende selskabslovgivning eller tilsvarende lovgivning**

Der har primo året været udlån i strid med selskabslovens § 210 på kr. 13.510. Udlånet er forrentet

Frederiksberg, den 21. juni 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
mne623

**Selskabet** Caspian Ejendomme A/S  
Eliassgade 10  
2300 København S

CVR-nr.: 29 16 81 64  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Mikkel Skovgaard, formand  
Wesley Valdez, næstformand  
Søren Sundby  
Zand Babak Ahani

**Direktion** Zand Babak Ahani

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i, handel med samt udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**GENERELT**

Årsregnskabet for Caspian Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har tidligere målt sine ejendomme til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 41. Da selskabets hovedaktivitet er investering skal selskabets ejendomme måles som investeringsejendomme i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38, hvorfor praksis for måling af ejendomme er ændret.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 14.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forringelse af resultat før skat med kr. 506.000. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 0, hvorefter årets resultat efter skat formindskes med kr. 506.000. Balancesummen forøges med kr. 0.

Reserve for opskrivninger opskrives med kr.506.000.

Egenkapitalens reserve for opskrivning pr. 31. december 2017 kr. 14.740.802 overføres til egenkapitalens frie reserver overført resultat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN**

## **Generelt**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter og -omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt

efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af valuarvurdering.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>3.804.003</b>	<b>3.169.496</b>
1 Personaleomkostninger	-702.243	-590.531
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-17.416
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.101.760</b>	<b>2.561.549</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.271.872	-713.705
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>5.373.632</b>	<b>1.847.844</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.255	0
Andre finansielle indtægter	31.886	4.183
Andre finansielle omkostninger	-2.006.618	-1.062.526
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.420.155</b>	<b>789.501</b>
Skat af årets resultat	-1.580.488	-148.852
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.839.667</b>	<b>640.649</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	700.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.236	0
Overført resultat	1.820.431	-59.351
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.839.667</b>	<b>640.649</b>

---

 AKTIVER
 

---

	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	62.954.578	52.628.126
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>62.954.578</b>	<b>52.628.126</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.236	22.981
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>44.236</b>	<b>22.981</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>62.998.814</b>	<b>52.651.107</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	2.296	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	31.703
Andre tilgodehavender	512.709	352.832
Periodeafgrænsningsposter	39.598	27.007
<b>Tilgodehavender</b>	<b>554.603</b>	<b>411.542</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.434.949</b>	<b>7.445.282</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>12.989.552</b>	<b>7.856.824</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>75.988.366</b>	<b>60.507.931</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	75.000	75.000
2 Reserve for opskrivninger	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.236	0
Overført resultat	19.695.608	17.875.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	700.000
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>20.289.844</b>	<b>19.150.177</b>
Hensættelse til udskudt skat	5.475.232	4.003.950
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>5.475.232</b>	<b>4.003.950</b>
Prioritetsgæld	38.115.181	33.730.940
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>38.115.181</b>	<b>33.730.940</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.674.400	1.366.524
Kreditinstitutter	7.750.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.518.029	1.419.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.440	63.842
Selskabsskat	6.231	286.200
Anden gæld	695.416	424.005
Periodeafgrænsningsposter	0	76.600
5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	352.593	-13.510
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.108.109</b>	<b>3.622.864</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>50.223.290</b>	<b>37.353.804</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>75.988.366</b>	<b>60.507.931</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	695.667	584.929
Andre omkostninger til social sikring	6.576	5.602
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>702.243</b>	<b>590.531</b>
<b>2 Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger, primo	0	14.234.802
Korrektion primo	0	-14.740.802
Tilgang i årets løb	0	506.000
<b>Reserve for opskrivninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital	500.000	0	0	0	500.000
Overkurs ved emission	75.000	0	0	0	75.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-2.019	0	21.255	19.236
Overført resultat	17.875.177	0	0	1.820.431	19.695.608
Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	0	-700.000	0	0
	<b>19.150.177</b>	<b>-2.019</b>	<b>-700.000</b>	<b>1.841.686</b>	<b>20.289.844</b>

Aktiekapitalen er fordelt således:

500 aktier á nom kr. 1.000	500.000
	<b>500.000</b>



	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	39.789.581	1.674.400	31.221.900
	<u>39.789.581</u>	<u>1.674.400</u>	<u>31.221.900</u>

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse, primo	-13.510	-13.510
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	366.103	0
<b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<u>352.593</u>	<u>-13.510</u>

Der har i året været udlån i strid med selskabslovens § 210. Udlån er renteberegnet

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået leasingforpligtelse med en restløbetid på 17 måneder. Leasingforpligtelsen udgør i alt kr. 25.500

Selskabet har ligeledes indgået aftale om betaling af vederlag svarende til en løbende provision for den stiledede personlige kautionsgaranti overfor kreditforeningsinstitut for prioritetsgæld. Kautionspræmien er aftalt til 1,5 % p.a. af den til enhver tid værende restgæld dog maksimalt kr. 450.000 årlig.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

I selskabets ejendomme er der til sikkerhed tinglyst:

Prioritetsgæld realkreditpantebreve TDKK 38.469

Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 39.790

Andre forpligtelser ejerpantebreve og anden hæftelse TDKK 2.525

Ejendomme er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 62.955