

## **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 2017**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-02-2018

---

Zand B. Ahani  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Caspian A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09-02-2018

### Direktion

Zand B. Ahani

**Direktør**

### Bestyrelse

Mikkel Skovgaard

**Formand**

Søren Sundby

Wesley Valdez

Zand B. Ahani

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Caspian A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Caspian A/S for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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.

#### 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 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.

#### 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### **Andre rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens §7, stk 2.**

Selskabet har i strid med selskabslovens §210 udlån kr. 13.510 til personer omfattet af den aktuelle bestemmelses personkreds.

Selskabet har ikke i regnskabsåret foretaget korrekt indeholdelse og indberetning af skatter i strid med gældende skattelov.

Hellested, den 09-02-2018

### **HH-revision, Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 18767333

Hanne K. Hansen

**Registreret revisor FDR**

mne3044

Caspian A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Caspian A/S Eliassgade 10 2300 København S
Telefon	2070 7785
CVR-nr.	29168164
Stiftelsesdato	03-11-2005
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Mikkel Skovgaard, Formand Søren Sundby Wesley Valdez Zand B. Ahani
<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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 1.146.649, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 60.521.441, og en egenkapital på kr. 19.150.177.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Selskabets resultat er tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Caspian A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Korrektion af fejl

Der er foretaget korrektion af fejl i sammenligningsåret. Korrektionen sker som følge af, at der i sammenligningsåret har været indregnet andre eksterne omkostninger i regnskabsposten andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Korrektionen for 2016 som følge af rettelsen har ikke medført ændringer i resultatet, aktiverne eller egenkapitalen.

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

### 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. 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 tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.175.781</b>	<b>2.472.161</b>
Personaleomkostninger	1	-597.216	-540.212
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.121	-225.121
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.353.444</b>	<b>1.706.828</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	-4.824
Andre finansielle indtægter		4.183	6.210
Finansielle omkostninger		-1.062.126	-825.542
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.295.501</b>	<b>882.672</b>
Skat af årets resultat		-148.852	110.317
<b>Årets resultat</b>		<b>1.146.649</b>	<b>992.989</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		700.000	0
Overført resultat		446.649	992.989
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.146.649</b>	<b>992.989</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	17.416
Investeringsjendomme		52.884.126	53.597.831
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>52.884.126</b>	<b>53.615.247</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	22.981	22.981
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.981</b>	<b>22.981</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.907.107</b>	<b>53.638.228</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		31.703	31.703
Andre tilgodehavender		96.832	99.927
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		13.510	0
Periodeafgrænsningsposter		27.007	21.560
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.052</b>	<b>153.190</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.445.282</b>	<b>1.809.322</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.614.334</b>	<b>1.962.512</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.521.441</b>	<b>55.600.740</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overkurs ved emission		75.000	75.000
Reserve for opskrivninger	4	14.234.802	14.740.802
Overført resultat	5	3.640.375	3.793.726
Udbytte for regnskabsåret		700.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	-600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>19.150.177</b>	<b>18.509.528</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.003.950	4.207.284
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.003.950</b>	<b>4.207.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.730.940	27.628.309
Gæld til banker		0	1.735.005
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>33.730.940</b>	<b>29.363.314</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.366.524	890.799
Gæld til banker		0	441.228
Modtagne forudbetalinger fra kunder		260.642	311.055
Selskabsskat		286.200	184.412
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.646.408	1.599.982
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.138
Periodeafgrænsningsposter		76.600	87.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.636.374</b>	<b>3.520.614</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.367.314</b>	<b>32.883.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.521.441</b>	<b>55.600.740</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	584.929	527.265
Andre omkostninger til social sikring	5.602	7.000
Andre personaleomkostninger	6.685	5.947
	<b>597.216</b>	<b>540.212</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	

**2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Wingstad ApS	København	50,00	22.981	0
			<b>22.981</b>	<b>0</b>

**3. Virksomhedskapital**

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.

**4. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	14.740.802	14.813.084
Korrektion primo	0	-72.282
Årets afgang	-506.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>14.234.802</b>	<b>14.740.802</b>

**5. Overført resultat**

Saldo primo	3.193.726	2.950.180
Korrektion primo	0	-149.443
Årets tilgang	446.649	992.989
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.640.375</b>	<b>3.793.726</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	33.730.940	1.366.524	27.981.992
	<b>33.730.940</b>	<b>1.366.524</b>	<b>27.981.992</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 35.097.464, er der givet pant i ejendomme med kr. 42.586.000. Den regnskabsmæssige værdi på ejendommene udør pr. 31. december 2017 kr. 52.884.126.

Herudover er der tinglyst ejerantebrev for kr. 3.259.000 i 2 ejendomme. Disse ligger ikke til sikkerhed for noget.