

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 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2017

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 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31-05-2017

Direktion

Zand B. Ahani

Direktør

Bestyrelse

Zand B. Ahani

Paulina Skoog

Wesley Valdez

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Caspian A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Caspian A/S for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

Hellested, den 31-05-2017

HH-revision, Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 18767333

Hanne K. Hansen

Registreret revisor FDR

Caspian A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Caspian A/S Eliasgade 10 2300 København S
Telefon	36303600
CVR-nr.	29168164
Stiftelsesdato	03-11-2005
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Zand B. Ahani Paulina Skoog Wesley Valdez
Direktion	Zand B. Ahani, Direktør
Revisor	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 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 992.989, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 55.600.740, og en egenkapital på kr. 18.509.528.

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 2016 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 minus afskrivninger via egenkapitalen. Dette betyder at ejendommenes værdi falder fra kr. 45.430.105 til dagsværdi minus afskrivninger på kr. 45.208.380, dette giver en korrektion for 2015 på kr. 221.725. Korrektionen er rettet over egenkapitalen.

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

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis grundet beløbets størrelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter som lejen på udlejningsejendommene forfalder. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med driften af ejendommene.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

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
Bygninger	50-100 år	10-90%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

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

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.

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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.796.473	2.109.273
Personaleomkostninger	1	-540.212	-508.734
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.121	-17.416
Andre driftsomkostninger		-324.312	-280.551
Driftsresultat		1.706.828	1.302.572
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-4.824	-1.599
Andre finansielle indtægter	2	6.210	177
Finansielle omkostninger	3	-825.542	-794.086
Resultat før skat		882.672	507.064
Skat af årets resultat	4	110.317	-125.614
Årets resultat		992.989	381.450
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		992.989	381.450
Resultatdisponering		992.989	381.450

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	17.416	34.832
Investeringsejendomme	6	53.597.831	45.430.105
Materielle anlægsaktiver		53.615.247	45.464.937
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	22.981	27.805
Finansielle anlægsaktiver		22.981	27.805
Anlægsaktiver		53.638.228	45.492.742
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		31.703	31.703
Tilgodehavende selskabsskat		0	22.000
Andre tilgodehavender		99.927	18.253
Periodeafgrænsningsposter		21.560	0
Tilgodehavender		153.190	71.956
Likvide beholdninger		1.809.322	4.243.395
Omsætningsaktiver		1.962.512	4.315.351
Aktiver		55.600.740	49.808.093

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Overkurs ved emission	9	75.000	75.000
Reserve for opskrivninger	10	14.740.802	14.813.084
Overført resultat	11	3.793.726	2.950.180
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		-600.000	0
Egenkapital		18.509.528	18.338.264
Hensættelser til udskudt skat		4.207.284	4.550.002
Hensatte forpligtelser		4.207.284	4.550.002
Gæld til realkreditinstitutter		27.628.309	24.142.038
Gæld til banker		1.735.005	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	29.363.314	24.142.038
Gæld til realkreditinstitutter		890.799	693.025
Gæld til banker		441.228	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		311.055	309.262
Selskabsskat		184.412	118.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.599.982	1.313.190
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.138	344.237
Periodeafgrænsningsposter		87.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.520.614	2.777.789
Gældsforpligtelser		32.883.928	26.919.827
Passiver		55.600.740	49.808.093
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	527.265	488.320
Andre omkostninger til social sikring	7.000	4.112
Andre personaleomkostninger	5.947	16.302
	540.212	508.734
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	466.069	488.320
	466.069	488.320
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	6.210	177
	6.210	177
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter pengeinstitut	13.700	279.240
Renter prioritetsgæld	689.815	485.351
Renteomkostning mellemregning advokatkontoret	4.061	20.297
Ej fradragsberettigede udgifter	16.216	3.732
Amortisering	100.917	5.466
Andre finansielle omkostninger	833	0
	825.542	794.086
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	232.412	118.075
Regulering Skat tidl år	-11	8.795
Regulering udskudt skat	-342.718	-1.256
	-110.317	125.614
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	87.080	87.080
Kostpris ultimo	87.080	87.080
Af- og nedskrivninger primo	-52.248	-34.832
Årets afskrivninger	-17.416	-17.416
Af- og nedskrivninger ultimo	-69.664	-52.248
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.416	34.832

Noter

	2016	2015		
6. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	26.066.597	25.716.175		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	10.165.261	2.576.893		
Afgang i årets løb	-1.568.105	-2.226.471		
Kostpris ultimo	34.663.753	26.066.597		
Opskrivninger primo	19.363.508	14.540.177		
Årets opskrivninger	0	4.823.331		
Opskrivninger ultimo	19.363.508	19.363.508		
Ændring som følge af praksisændring	-221.725	0		
Årets afskrivninger	-207.705	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	-429.430	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.597.831	45.430.105		
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Wingstad ApS	København	50,00	22.981	-4.824
			22.981	-4.824
8. Virksomhedskapital				
Saldo primo			500.000	500.000
Saldo ultimo			500.000	500.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
9. Overkurs ved emission				
Saldo primo			75.000	75.000
Saldo ultimo			75.000	75.000
10. Reserve for opskrivninger				
Saldo primo			14.813.084	10.977.834
Korrektion primo			-72.282	0
Årets tilgang			0	3.835.250
Saldo ultimo			14.740.802	14.813.084
11. Overført resultat				
Saldo primo			2.950.180	2.634.848
Korrektion primo			-149.443	-66.118
Årets tilgang			992.989	381.450
Saldo ultimo			3.793.726	2.950.180

Noter

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	27.628.309	890.799	23.640.110
Gæld til banker	1.735.005	406.800	0
	29.363.314	1.297.599	23.640.110

13. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 28.519.108, er der givet pant med kr. 32.286.000 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 53.597.831. Herudover er der pant kr. 3.259.000 i en ejendom hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 27.165.261 til sikkerhed for bankgæld.