

Sheikh Ejendomme ApS
Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K
CVR-nr. 32645674

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2016

Dirigent

Navn: Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sheikh Ejendomme ApS
Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 32645674

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Michael Sheikh

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Sheikh Ejendomme 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.06.2016

Direktion

Michael Sheikh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sheikh Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sheikh Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 24.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive rådgivningsvirksomhed omkring fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 38 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

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, men med enkelte reklassifikationer.

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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med den danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|----------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.046.469 | 6.812.601 |
| Af- og nedskrivninger | | (1.216.131) | (1.213.333) |
| Driftsresultat | | 2.830.338 | 5.599.268 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 9.175 | 8.822 |
| Andre finansielle omkostninger | | (2.789.434) | (2.961.669) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 50.079 | 2.646.421 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (12.000) | (680.700) |
| Årets resultat | | <u>38.079</u> | <u>1.965.721</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 38.079 | 1.965.721 |
| | | <u>38.079</u> | <u>1.965.721</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| Grunde og bygninger | | 195.972.455 | 154.227.067 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>195.972.455</u> | <u>154.227.067</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>195.972.455</u> | <u>154.227.067</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.303.574 | 927.969 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 36.300 | 258.379 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 391.215 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 30.188 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 36.300 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 28.591 |
| Tilgodehavender | | <u>1.761.277</u> | <u>1.251.239</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>592.724</u> | <u>1.682.083</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.354.001</u> | <u>2.933.322</u> |
| Aktiver | | <u>198.326.456</u> | <u>157.160.389</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.604.933 | 2.566.854 |
| Egenkapital | | <u>2.729.933</u> | <u>2.691.854</u> |
| Udskudt skat | | 1.565.000 | 1.553.000 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>1.565.000</u> | <u>1.553.000</u> |
| Bankgæld | | 189.565.258 | 148.465.258 |
| Deposita | | 2.024.909 | 1.593.570 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>191.590.167</u> | <u>150.058.828</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Anden gæld | | 841.356 | 1.256.707 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.441.356</u> | <u>2.856.707</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>194.031.523</u> | <u>152.915.535</u> |
| Passiver | | <u>198.326.456</u> | <u>157.160.389</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 2.566.854 | 2.691.854 |
| Årets resultat | 0 | 38.079 | 38.079 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 2.604.933 | 2.729.933 |

Noter

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 7.236 |
| Renteindtægter i øvrigt | 1.338 | 1.586 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 7.837 | 0 |
| | 9.175 | 8.822 |

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | (36.300) |
| Ændring af udskudt skat | 12.000 | 717.000 |
| | 12.000 | 680.700 |

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 159.135.078 |
| Tilgange | 42.961.519 |
| Kostpris ultimo | 202.096.597 |
| Af- og nedskrivninger primo | (4.908.011) |
| Årets afskrivninger | (1.216.131) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (6.124.142) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 195.972.455 |

| | Forfald inden for 12 måneder 2015 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2014 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Bankgæld | 1.600.000 | 1.600.000 | 189.565.258 | 183.165.258 |
| Deposita | 0 | 0 | 2.024.909 | 2.024.909 |
| | 1.600.000 | 1.600.000 | 191.590.167 | 185.190.167 |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 5. Eventualforpligtelser | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 0 | 21.125.000 |
| Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder: | 0 | 21.125.000 |
| | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 20.525.000 | 0 |
| Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder: | 20.525.000 | 0 |

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i den associerede virksomhed Sheikh Ejendomme II ApS (sidste år præsenteret som søstervirksomhed). Den maksimale hæftelse fremgår af ovenstående. Bankgæld i Sheikh Ejendomme II ApS pr. 31.12.2015 udgør 20.525 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A&M Sheikh ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og Sheikh Ejendomme II ApS' mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i andel af selskabets bankindestående, som pr. 31.12.2015 udgør 352 t.kr.

Til sikkerhed har selskabet endvidere deponeret ejerpantebrev nom. 211.075 t.kr. i grunde og bygninger, samt stillet transport i lejerettigheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 195.972 t.kr.