

Sheikh Ejendomme ApS

Store Kongensgade 34, 3.

1264 København K

CVR-nr. 32645674

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2017

Dirigent

Navn: Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 32645674
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.06.2017

Direktion

Michael Sheikh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sheikh Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sheikh Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 16.06.2017

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 underskud på 56 t.kr., hvilket er mindre tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år og tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.201.027 | 4.046.469 |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(857.908)</u> | <u>(1.216.131)</u> |
| Driftsresultat | | 3.343.119 | 2.830.338 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 6.921 | 9.175 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(3.470.911)</u> | <u>(2.789.434)</u> |
| Resultat før skat | | (120.871) | 50.079 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>65.000</u> | <u>(12.000)</u> |
| Årets resultat | | <u>(55.871)</u> | <u>38.079</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(55.871)</u> | <u>38.079</u> |
| | | <u>(55.871)</u> | <u>38.079</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger | | 182.954.969 | 195.972.455 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 182.954.969 | 195.972.455 |
| Anlægsaktiver | | 182.954.969 | 195.972.455 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 58.424 | 3.923 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 566.412 | 36.300 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 0 | 391.215 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 750.642 |
| Tilgodehavender | | 624.836 | 1.182.080 |
| Likvide beholdninger | | 19.500 | 592.724 |
| Omsætningsaktiver | | 644.336 | 1.774.804 |
| Aktiver | | 183.599.305 | 197.747.259 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.549.062 | 2.604.933 |
| Egenkapital | | 2.674.062 | 2.729.933 |
| Udskudt skat | | 1.650.000 | 1.565.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.650.000 | 1.565.000 |
| Bankgæld | | 175.201.793 | 189.565.258 |
| Deposita | | 100.000 | 100.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 175.301.793 | 189.665.258 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Bankgæld | | 303.067 | 0 |
| Deposita | | 1.919.454 | 1.924.909 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Anden gæld | | 125.929 | 237.159 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.973.450 | 3.787.068 |
| Gældsforpligtelser | | 179.275.243 | 193.452.326 |
| Passiver | | 183.599.305 | 197.747.259 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 2.604.933 | 2.729.933 |
| Årets resultat | 0 | (55.871) | (55.871) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 2.549.062 | 2.674.062 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------|--------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 6.709 | 0 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 0 | 7.837 |
| Renteindtægter i øvrigt | 212 | 1.338 |
| | 6.921 | 9.175 |

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | (65.000) | 12.000 |
| | (65.000) | 12.000 |

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 202.096.597 |
| Tilgange | 840.422 |
| Afgange | (12.097.265) |
| Kostpris ultimo | 190.839.754 |
| Af- og nedskrivninger primo | (6.124.142) |
| Årets afskrivninger | (1.932.866) |
| Tilbageførsel ved afgange | 172.223 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (7.884.785) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 182.954.969 |

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Bankgæld | 1.600.000 | 1.600.000 | 175.201.793 | 168.801.793 |
| Deposita | 0 | 0 | 100.000 | 0 |
| | 1.600.000 | 1.600.000 | 175.301.793 | 168.801.793 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 5. Eventualforpligtelser | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | <u>2.729.800</u> | <u>20.525.000</u> |
| Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder | <u>2.729.800</u> | <u>20.525.000</u> |

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i den associerede virksomhed Sheikh Ejendomme II ApS. Den maksimale hæftelse fremgår af ovenstående. Bankgæld i Sheikh Ejendomme II ApS pr. 31.12.2016 udgør 2.729.800 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A&M Sheikh ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 administrationselskabets 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. 31.12.2016 udgør 19.500 kr.

Til sikkerhed har selskabet endvidere deponeret ejerpantebrev nom. 211.575.000 kr. i grunde og bygninger, samt stillet transport i lejerettigheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 182.954.969 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra omtale af ændringer i anvendt regnskabspraksis jf. nedenfor, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med reklassifikation af deposita og andre skyldige omkostninger.

Årsrapporten er derudover direkte sammenlignelig med sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører, at selskabet årligt foretager revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller for balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.