

## **SHEIKH EJENDOMME II**

### **ApS**

Store Kongensgade 34, 3.

1264 København K

CVR-nr. 33872585

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Sheikh

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SHEIKH EJENDOMME II ApS  
Store Kongensgade 34, 3.  
1264 København K

CVR-nr.: 33872585  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 for SHEIKH EJENDOMME II 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.04.2018

### Direktion

Michael Sheikh

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SHEIKH EJENDOMME II ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SHEIKH EJENDOMME II ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 12.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 53 t.kr., hvilket ledelsen anses som tilfredsstillende.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital eller de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Moderselskabet har i den forbindelse givet tilsagn om, at understøtte selskabets fortsatte drift i perioden indtil 31.12.2019.

Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.189.329</b>	<b>1.157.018</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(164.737)</u>	<u>(140.745)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.024.592</b>	<b>1.016.273</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(956.288)</u>	<u>(690.928)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>68.304</b>	<b>325.345</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(15.000)</u>	<u>(72.500)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>53.304</u></b>	<b><u>252.845</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>53.304</u>	<u>252.845</u>
		<b><u>53.304</u></b>	<b><u>252.845</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		25.135.223	24.100.378
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>25.135.223</b>	<b>24.100.378</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.909	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>14.909</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.150.132</b>	<b>24.100.378</b>
Andre tilgodehavender		229.995	200.237
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.995</b>	<b>200.237</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.226</b>	<b>96.290</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>257.221</b>	<b>296.527</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.407.353</b>	<b>24.396.905</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.942.945</u>	<u>2.291.719</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.022.945</u></b>	<b><u>2.371.719</u></b>
Udskudt skat		<u>395.000</u>	<u>431.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>395.000</u></b>	<b><u>431.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.714.705	16.100.893
Bankgæld		<u>2.254.000</u>	<u>2.129.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>17.968.705</u></b>	<b><u>18.230.693</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	594.000	989.000
Deposita		165.000	165.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	519.910
Gæld til associerede virksomheder		0	1.256.329
Skyldige sambeskatningsbidrag		51.000	1.500
Anden gæld		0	221.051
Periodeafgrænsningsposter		<u>190.703</u>	<u>190.703</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.020.703</u></b>	<b><u>3.363.493</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.989.408</u></b>	<b><u>21.594.186</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>25.407.353</u></b>	<b><u>24.396.905</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	2.392.719	2.472.719
Koncerntilskud o.l.	0	3.496.922	3.496.922
Årets resultat	0	53.304	53.304
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>5.942.945</b>	<b>6.022.945</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital eller de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet.

Moderselskabet, MT Real Estate ApS, har i den forbindelse givet tilsagn om, at understøtte selskabets fortsatte drift i perioden indtil 31.12.2019.

Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	87.132	4.910
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	34.907
Renteomkostninger i øvrigt	706.345	644.664
Øvrige finansielle omkostninger	<u>162.811</u>	<u>6.447</u>
	<b><u>956.288</u></b>	<b><u>690.928</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	51.000	1.500
Ændring af udskudt skat	<u>(36.000)</u>	<u>71.000</u>
	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>72.500</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	24.655.191
Tilgange	<u>1.199.582</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>25.854.773</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(554.813)
Årets afskrivninger	<u>(164.737)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(719.550)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.135.223</u></b>

Grunde og bygninger består af ejendommen Frederikssundsvej 324B, Brønshøj og en byggeret på grundareler på Frederikssundsvej 324-326, Brønshøj. Bogført værdi af ejendommen pr. 31.12.2017 udgør 23.959.633 kr. mens værdien af byggeretten udgør 1.175.590 kr.

Ejendommen Frederikssundsvej har jf. planmæssig udtalelse fra Kbh Kommune en byggeret på 2350 m2. Der er udarbejdet godkendt projekt på huludfyldning mod Husum Torv med butikker og boliger på ca. 1200 m2 som en etape 1, hvilken forventes igangsat i 2018. Dette projekt har et forventet overskud ved salg på 20 mio. kr.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>14.909</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.909</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.909</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	399.000	389.000	15.714.705	14.252.817
Bankgæld	<u>195.000</u>	<u>600.000</u>	<u>2.254.000</u>	<u>1.100.000</u>
	<b><u>594.000</u></b>	<b><u>989.000</u></b>	<b><u>17.968.705</u></b>	<b><u>15.352.817</u></b>

### 8. Eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder

Selskabet havde sidste år afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i den associerede virksomhed Sheikh Ejendomme ApS, hvor den maksimale hæftelse pr. 31.12.2016 udgjorde 177.104.860 kr.

Sikkerhedsstillelsen er aflyst i indeværende år.

#### Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MT Real Estate ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 31.12.2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 31.12.2015 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.

Selskabet indgik indtil 31.12.2015 i en dansk sambeskatning med A&M Sheikh ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom frem til og med 31.12.2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og frem til og med 31.12.2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed mellemværende med pengeinstitut har selskabets stillet sikkerhed i bankindestående, som pr. 31.12.2017 udgør 26 t.kr., samt deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.135 t.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 aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 dets danske modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder. 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.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til salgspris.