

Sheikh Ejendomme II ApS
Store Kongensgade 34, 3
1264 København K
CVR-nr. 33872585

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2016

Dirigent

Navn: Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 33872585

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 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. 31.12.2015 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 16.06.2016

Direktion

Michael Sheikh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sheikh Ejendomme II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sheikh Ejendomme II 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 16.06.2016

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 514 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

Bruttofortjenesten 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 administrationsomkostninger.

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 afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede og associerede virksomheder.

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 og dennes øvrige danske 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
-----------	-------

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til salgspris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.207.515	776.476
Af- og nedskrivninger		<u>(140.745)</u>	<u>(120.115)</u>
Driftsresultat		1.066.770	656.361
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(439.263)</u>	<u>(443.584)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		627.507	212.777
Skat af ordinært resultat	2	<u>(113.800)</u>	<u>(51.500)</u>
Årets resultat		<u>513.707</u>	<u>161.277</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>513.707</u>	<u>161.277</u>
		<u>513.707</u>	<u>161.277</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		24.241.123	24.381.868
Materielle anlægsaktiver	3	<u>24.241.123</u>	<u>24.381.868</u>
Anlægsaktiver		<u>24.241.123</u>	<u>24.381.868</u>
Andre tilgodehavender		342.127	340.108
Tilgodehavende selskabsskat		0	20.500
Tilgodehavender		<u>342.127</u>	<u>360.608</u>
Likvide beholdninger		<u>235.275</u>	<u>74.677</u>
Omsætningsaktiver		<u>577.402</u>	<u>435.285</u>
Aktiver		<u>24.818.525</u>	<u>24.817.153</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.038.874	1.525.167
Egenkapital		<u>2.118.874</u>	<u>1.605.167</u>
Udskudt skat		360.000	320.000
Hensatte forpligtelser		<u>360.000</u>	<u>320.000</u>
Bankgæld		19.925.000	20.525.000
Deposita		165.000	165.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>20.090.000</u>	<u>20.690.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	600.000	600.000
Bankgæld		3.016	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.133.732
Gæld til associerede virksomheder		1.147.622	0
Skyldig selskabsskat		73.800	0
Anden gæld		234.526	277.583
Periodeafgrænsningsposter		190.687	190.671
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.249.651</u>	<u>2.201.986</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.339.651</u>	<u>22.891.986</u>
Passiver		<u>24.818.525</u>	<u>24.817.153</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.525.167	1.605.167
Årets resultat	0	513.707	513.707
Egenkapital ultimo	80.000	2.038.874	2.118.874

Noter

	2015	2014		
	kr.	kr.		
1. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	33.197		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	34.390	0		
Øvrige finansielle omkostninger	404.873	410.387		
	439.263	443.584		
	2015	2014		
	kr.	kr.		
2. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	73.800	(20.500)		
Ændring af udskudt skat	73.500	72.000		
Effekt af ændrede skattesatser	(33.500)	0		
	113.800	51.500		
				Grunde og bygninger
				kr.
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				24.795.936
Kostpris ultimo				24.795.936
Af- og nedskrivninger primo				(414.068)
Årets afskrivninger				(140.745)
Af- og nedskrivninger ultimo				(554.813)
Regnskabsmæssig værdi ultimo				24.241.123
	Forfald inden for 12 måneder 2015	Forfald inden for 12 måneder 2014	Forfald efter 12 måneder 2015	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	600.000	600.000	19.925.000	17.525.000
Deposita	0	0	165.000	165.000
	600.000	600.000	20.090.000	17.690.000

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
5. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	191.165.258	0
Eventualforpligtelser overfor tredjemand:	191.165.258	0
Kautions- og garantiforpligtelser	0	150.065.258
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder:	0	150.065.258

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i den associerede virksomhed Sheikh Ejendomme ApS (sidste år præsenteret som søstervirksomhed). Den maksimale hæftelse fremgår af ovenstående. Bankgæld i Sheikh Ejendomme ApS pr. 31.12.2015 udgør 191.165 t.kr.

Selskabet indgår i en danske 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber i den angivne periode. De sambeskattede selskabers kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i selskabets bankindestående, som pr. 31.12.2015 udgør 235 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets og Sheikh Ejendomme ApS' mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejer-pantebrev nom. 24.112 t.kr. i grunde og bygninger, samt stillet transport i lejerettigheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.241 t.kr.