

**MT Real Estate ApS
Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K
CVR-nr. 34352356**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2016

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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MT Real Estate ApS
Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 34352356
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Michael Sheikh
Thomas Algren Lyckvall

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for MT Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.06.2016

Direktion

Michael Sheikh

Thomas Algren Lyckvall

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MT Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MT Real Estate 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 20.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 453 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer at styrke kapitalberedskabet yderligere i 2016 ved gennemførelse af en gældskonvertering til egenkapital med nominelt 10,9 mio. kr.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016, og tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi.

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis og note 1 for yderligere beskrivelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er, bortset fra den planlagte gældskonvertering på 10,9 mio. kr., 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, bortset fra nedenstående førtidsimplementering af lov nr. 738 af 1. juni 2015, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer i indregning og måling for regnskabsposten "Gæld til realkreditinstitutter".

Gæld til realkreditinstitutter har tidligere været målt til dagsværdi på balancedagen men måles efter førtidsimplementeringen til amortiseret kostpris. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for indeværende regnskabsår eller 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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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.

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, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder samt låneomkostninger.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnet

Anvendt regnskabspraksis

kapitalværdi for de forventede pengestrømme. Ved beregning af kapitalværdien anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler det aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet positiv goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid på 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.572.595	830.768
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(53.279)	(205.228)
Driftsresultat		1.519.316	625.540
Andre finansielle indtægter	2	3.598	0
Andre finansielle omkostninger	3	(927.742)	(814.601)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		595.172	(189.061)
Skat af ordinært resultat	4	(142.600)	42.000
Årets resultat		<u>452.572</u>	<u>(147.061)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		452.572	(147.061)
		<u>452.572</u>	<u>(147.061)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		30.800.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>30.800.000</u>	<u>30.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.900.000	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>10.900.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>41.700.000</u>	<u>30.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		156.972	184.860
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		598.907	0
Andre tilgodehavender		42.221	446.469
Tilgodehavende selskabsskat		0	10.000
Periodeafgrænsningsposter		0	24.500
Tilgodehavender		<u>798.100</u>	<u>665.829</u>
Likvide beholdninger		<u>772</u>	<u>202.651</u>
Omsætningsaktiver		<u>798.872</u>	<u>868.480</u>
Aktiver		<u>42.498.872</u>	<u>30.868.480</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		5.132.588	4.680.016
Egenkapital		<u>5.212.588</u>	<u>4.760.016</u>
Udskudt skat		1.451.000	1.315.000
Hensatte forpligtelser		<u>1.451.000</u>	<u>1.315.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.437.617	12.090.015
Deposita		33.000	33.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.470.617</u>	<u>12.123.015</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	655.988	634.311
Bankgæld		2.712.374	2.743.631
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		10.900.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.864	0
Gæld til associerede virksomheder		9.940.094	9.150.852
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		23.000	23.000
Skyldig selskabsskat		2.600	0
Anden gæld		122.747	118.655
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.364.667</u>	<u>12.670.449</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.835.284</u>	<u>24.793.464</u>
Passiver		<u>42.498.872</u>	<u>30.868.480</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.680.016	4.760.016
Årets resultat	0	452.572	452.572
Egenkapital ultimo	80.000	5.132.588	5.212.588

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendom med 53 t.kr.

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme, da værdiansættelsen er fastsat ud fra forventninger til ejendommens fremtidige pengestrømme og et fastsat afkastkrav, hvormed værdiansættelsen er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabet foretager årligt en måling af investeringsejendommen på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme før omkostninger til administration. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den beregnede kapitalværdi for de forventede pengestrømme.

Ejendommens forventede pengestrømme kapitaliseres med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for salg af ejendomme. Pr. 31.12.2015 er selskabets ejendom af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående diskonteringsfaktor mv.:

	Dagsværdi t.kr.	Diskon- teringsfaktor %
Erhvervsejendom, Struer	32.044	7,40
Erhvervsejendom, Struer	30.800	7,65
Erhvervsejendom, Struer	29.500	7,90

Selskabet har pr. 31. december 2015 anvendt et afkastkrav på 7,65%. Vurderingen af diskonteringsfaktoren er baseret på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante forhold om den pågældende ejendomstype.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendom er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.488	0
Øvrige finansielle indtægter	110	0
	3.598	0

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	545.945	382.653
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	279.242	237.988
Øvrige finansielle omkostninger	102.555	193.960
	927.742	814.601
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	6.600	0
Ændring af udskudt skat	136.000	(42.000)
	142.600	(42.000)
		Investerings- ejendomme
		kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		24.031.309
Tilgange		853.279
Kostpris ultimo		24.884.588
Opskrivninger primo		5.968.691
Årets opskrivninger		(53.279)
Opskrivninger ultimo		5.915.412
Regnskabsmæssig værdi ultimo		30.800.000

For fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom henvises til note 1.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	10.900.000
Kostpris ultimo	10.900.000
Andel af årets resultat	(158.131)
Andre reguleringer	158.131
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.900.000

Heraf udgør uafskrevet goodwill 8.781.126 kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Ejendommen Ølbyvej ApS	København	ApS	100,0
Sheikh Ejendomme II ApS	København	ApS	100,0

	Forfald inden for 12 måne- der 2015 kr.	Forfald inden for 12 måne- der 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	655.988	634.311	11.437.617	8.964.932
Deposita	0	0	33.000	33.000
	655.988	634.311	11.470.617	8.997.932

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	1.001.853	0
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder:	<u>1.001.853</u>	<u>0</u>

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i dattervirksomheden Ejendommen Ølbyvej ApS. Den maksimale hæftelse fremgår af ovenstående. Bankgæld i Ejendommen Ølbyvej ApS pr. 31.12.2015 udgør 1.002 t.kr.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 21. april 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitut er pantsat anparter i Ejendommen Ølbyvej ApS.

Den regnskabsmæssige værdi af anparter i Ejendommen Ølbyvej ApS er 0 kr. pr. 31.12.2015.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 13.125 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 30.800 t.kr. pr. 31.12.2015.