

Anwar Properties ApS

Søvej 37B
2791 Dragør

CVR-nr. 35 22 98 09

Årsrapport for 2017
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2018

Haroon Anwar
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Anwar Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 12. juni 2018

Direktion

Sagar Anwar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anwar Properties ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Anwar Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring udgør som følge af væsentlige mangler ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet. Der er ikke foretaget en pålidelig rekonstruktion af alle registreringer, og der henstår væsentlige, uafklarede differencer. Som følge af det mangelfulde regnskabsgrundlag har vi ikke været i stand til at fastlægge omfanget af nødvendige justeringer for en række poster i resultatopgørelsen og balancen.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelse af bogføringsloven.

Hellerup, den 12. juni 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Anwar Properties ApS
Søvej 37B
2791 Dragør

CVR-nr.: 35 22 98 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 19. april 2013

Hjemsted: Dragør

Direktion

Sagar Anwar

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er direkte eller indirekte, at eje, købe, sælge og udleje fast ejendom samt hermed forbundne aktiviteter.

Usædvanlige forhold

Selskabet er genstand for en politimæssig undersøgelse og bilagsmateriale mm. har været beslaglagt og ledelsen har ikke haft adgang til at varetage bogføring og drift af selskabet. Dette har ved tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet vanskeliggjort at foretage en fuldstændig opgørelse af indtægter, omkostninger, tilgodehavender og gæld.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 5.063.012, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 48.038.090.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anwar Properties ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Husleje

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger herunder de ved opførelse medgående materialer, konsulentonorarer og arbejds løn mv.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssigeskøn.

Værdien for investeringsejendomme vil blive fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andetstede i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Varebeholdninger

Fast ejendom bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Anwar Properties ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		7.229.022	7.466
Personaleomkostninger	1	<u>-259.768</u>	<u>-392</u>
Resultat før finansielle poster		6.969.254	7.074
Finansielle indtægter		0	3.878
Finansielle omkostninger		<u>-437.907</u>	<u>-582</u>
Resultat før skat		6.531.347	10.370
Skat af årets resultat	2	<u>-1.468.335</u>	<u>-2.289</u>
Årets resultat		<u>5.063.012</u>	<u>8.081</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.063.012</u>	<u>8.081</u>
		<u>5.063.012</u>	<u>8.081</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	60.405.630	61.181
Materielle anlægsaktiver		60.405.630	61.181
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	650.001	650
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		14.308.283	10.142
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200
Finansielle anlægsaktiver		15.158.284	10.992
Anlægsaktiver i alt		75.563.914	72.173
Varebeholdninger		9.451.922	9.212
Varebeholdninger		9.451.922	9.212
Andre tilgodehavender		4.549.149	0
Tilgodehavender		4.549.149	0
Likvide beholdninger		1.674	915
Omsætningsaktiver i alt		14.002.745	10.127
Aktiver i alt		89.566.659	82.300

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		47.958.090	42.896
Egenkapital	5	<u>48.038.090</u>	<u>42.976</u>
Hensættelse til udskudt skat		8.925.967	8.946
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.925.967</u>	<u>8.946</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.419.359	10.937
Deposita		0	3.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.419.359</u>	<u>14.437</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.000.000	900
Kreditinstitutter	6	34.344	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.074.308	9.682
Selskabsskat		1.210.406	957
Anden gæld		5.864.185	4.402
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.183.243</u>	<u>15.941</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>32.602.602</u>	<u>30.378</u>
Passiver i alt		<u>89.566.659</u>	<u>82.300</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	258.715	390
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.053</u>	<u>2</u>
	<u>259.768</u>	<u>392</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.488.234	1.387
Regulering af udskudt skat	<u>-19.899</u>	<u>902</u>
	<u>1.468.335</u>	<u>2.289</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	22.439.978
Afgang i årets løb	<u>-465.303</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>21.974.675</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	38.742.236
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-311.281</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>38.430.955</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>60.405.630</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på ca. 4,25 og ca. 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommene er generelt velholdt og anvendes til beboelse, lager og erhvervsmæssige formål. De er geografisk spredt over Storkøbenhavn med attraktive beliggenheder.

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
	kr.	t.kr.	
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2017	650.001	50	
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>600</u>	
Kostpris 31. december 2017	<u>650.001</u>	<u>650</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>650.001</u></u>	<u><u>650</u></u>	
5 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	42.895.078	42.975.078
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.063.012</u>	<u>5.063.012</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>47.958.090</u></u>	<u><u>48.038.090</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.419.359	6.437
Mellem 1 og 5 år	4.000.000	4.500
Langfristet del	15.419.359	10.937
Inden for et år	1.000.000	900
	16.419.359	11.837
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	0	3.500
Langfristet del	0	3.500
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	0	3.500

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat .

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og gæld til tredje mand 38,6 mio. kr. og udstedte ejerpantebreve 29,1 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 60,4 mio. kr. og varebeholdninger omfattende grunde og bygninger til vidersalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 6,2 mio. kr.

Der er tinglyst meddelelse om beslaglæggelse af selskabets ejendomme, som følge af den verserende politimæssige undersøgelse af selskabets forhold.

Andre tilgodehavender kr. 4,5 mio. omfatter beslaglagte likvide beholdninger.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Anwar Hotels ApS i forhold til betaling af forfaldne forpligtelser. Tilgodehavendet hos datterselskabet er stillet som ansvarlig lånekapital. Tilgodehavendet er indregnet som et finansielt anlægsaktiv.