

## **Sheikh Ejendomme ApS**

Allegade 8 H  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 32645674

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Sheikh

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Sheikh Ejendomme ApS

Allegade 8 H

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 32645674

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20.06.2019

### Direktion

Michael Sheikh

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Sheikh Ejendomme ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sheikh Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning, at selskabet opnår en aftale selskabets med pengeinstitut vedrørende eftergivelse af bankgæld, som ikke kan inddækkes ved et fuldstændig salg af ejendomsporteføljen. Selskabets ledelse vurderer det for sandsynligt, at forhandlingerne med pengeinstituttet vil resultere i en eftergivelse af bankgælden. Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet endnu ikke indgået skriftlig aftale herom, hvorfor ledelsen ikke har kunnet fremlægge overbevisende dokumentation for at en sådan aftale vil blive indgået. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### 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.

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 20.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive rådgivningsvirksomhed omkring fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2018 blev et underskud på 78,1 mio.kr.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har efter balancedagen iværksat afvikling af ejendomsporteføljen.

Ledelsen har i årsregnskabet nedskrevet ejendomsporteføljen til en værdi på 54,2 mio.kr., svarende til den forventede salgsværdi for de enkelte ejendom. Dette har medført en nedskrivning af ejendomsporteføljen på 72,2 mio.kr., som påvirker resultatopgørelsen i indeværende år.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer i løbet af 2019 at realisere et fuldstændig salg af ejendomsporteføljen og herefter indgåelse af aftale med selskabets pengeinstitut vedrørende gældseftergivelse af bankgæld som ikke forventes inddækket via de modtagne salgsprovenu.

Der foreligger på tidspunktet for regnskabsafleggelsen endnu ingen endelig skriftlig aftale hvorfor forventet indtægt ved gældseftergivelse først indregnes i årsregnskabet for det kommende år.

Ledelsen forventer derfor et væsentlig positivt resultat for det kommende år og dermed at reetablere den tabte virksomhedskapital.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.274.565</b>	<b>3.716.361</b>
Af- og nedskrivninger	3	<u>(81.681.118)</u>	<u>(7.891.968)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(77.406.553)</b>	<b>(4.175.607)</b>
Andre finansielle indtægter	4	298.604	253.073
Andre finansielle omkostninger		<u>(3.094.549)</u>	<u>(3.330.281)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(80.202.498)</b>	<b>(7.252.815)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>2.120.000</u>	<u>(5.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(78.082.498)</u></b>	<b><u>(7.257.815)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(78.082.498)</u>	<u>(7.257.815)</u>
		<b><u>(78.082.498)</u></b>	<b><u>(7.257.815)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	150.926.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>150.926.118</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>150.926.118</b>
Aktiver bestemt for salg		54.245.000	0
<b>Varebeholdninger</b>	7	<b>54.245.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.297	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		749.321	16.921.152
Andre tilgodehavender		15.000.000	51.060
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		355.000	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.861.566
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.131.618</b>	<b>23.833.778</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.805</b>	<b>37.554</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.393.423</b>	<b>23.871.332</b>
<b>Aktiver</b>		<b>70.393.423</b>	<b>174.797.450</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(82.791.251)</u>	<u>(4.708.753)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(82.666.251)</u></b>	<b><u>(4.583.753)</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>1.577.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.577.000</u></b>
Bankgæld		<u>0</u>	<u>173.794.033</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>173.794.033</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.600.000
Bankgæld		151.573.506	822.016
Deposita		1.071.050	1.421.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	142.000
Anden gæld		<u>390.118</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>153.059.674</u></b>	<b><u>4.010.170</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>153.059.674</u></b>	<b><u>177.804.203</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>70.393.423</u></b>	<b><u>174.797.450</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(4.708.753)	(4.583.753)
Årets resultat	0	(78.082.498)	(78.082.498)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(82.791.251)</b>	<b>(82.666.251)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Ledelsen forventer i løbet af 2019 at realisere et fuldstændig salg af ejendomsporteføljen og herefter indgåelse af aftale med selskabets pengeinstitut vedrørende gældseftergivelse af bankgæld som ikke forventes inddækket via de modtagne salgsprovenu.

Der foreligger på tidspunktet for regnskabsaflægningen endnu ingen endelig skriftlig aftale om end ledelsen vurderer det som sandsynligt, at en endelig aftale vil blive indgået med pengeinstituttet.

Ledelsen har som følge heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.388.706	1.645.938
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	72.225.276	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>8.067.136</u>	<u>6.246.030</u>
	<b><u>81.681.118</u></b>	<b><u>7.891.968</u></b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	160.170	117.457
Renteindtægter i øvrigt	<u>138.434</u>	<u>135.616</u>
	<b><u>298.604</u></b>	<b><u>253.073</u></b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(355.000)	142.000
Ændring af udskudt skat	<u>(1.765.000)</u>	<u>(137.000)</u>
	<b><u>(2.120.000)</u></b>	<b><u>5.000</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	158.936.573
Overførsler	(134.787.055)
Afgange	<u>(24.149.518)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.010.455)
Overførsler	80.542.055
Årets nedskrivninger	(72.225.276)
Årets afskrivninger	(1.388.706)
Tilbageførsel ved afgang	<u>1.082.382</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>

Selskabet har efter balancedagen iværksat afvikling af ejendomsporteføljen. Ledelsen har i årsregnskabet nedskrevet ejendomsporteføljen til en værdi på 54,2 mio.kr., svarende til den forventede salgsværdi for de enkelte ejendom. Dette har medført en nedskrivning af ejendomsporteføljen på 72,2 mio.kr., som påvirker resultatopgørelsen i indeværende år.

Ejendomsporteføljen er som følge af ledelsens forventning om afhændelse af porteføljen overført til regnskabsposten "Aktiver bestemt for salg".

### 7. Varebeholdninger

Regnskabsposten "Aktiver bestemt for salg" med en bogført værdi på 54,2 mio.kr. vedrører selskabets ejendomsportefølje, som ledelsen forventer afhændes i løbet af det kommende år.

### 8. Eventualforpligtelser

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.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets og Sheikh Ejendomme II ApS' mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i form af deponering af ejerpantebrev nom. 108.275.000 kr. i grunde og bygninger, samt stillet transport i lejerettigheder (17.766.000 kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.245.000 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, 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.

## 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 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.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Aktiver bestemt for salg**

Aktiver bestemt for salg er aktiver, der er knyttet til ophørende aktiviteter, jf. ovenfor.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **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.