

Sheikh Ejendomme ApS

Store Kongensgade 34, 3.

1264 København K

CVR-nr. 32645674

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2018

Dirigent

Navn: Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| 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 ApS
Store Kongensgade 34, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 32645674
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 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 15.06.2018

Direktion

Michael Sheikh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sheikh Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sheikh Ejendomme 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

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. 31.12.2017 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Aarhus, den 15.06.2018

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

Årets resultat for 2017 blev et underskud på 7.258 t.kr., hvilket i høj grad skyldes salg af to ejendomme med regnskabsmæssige tab.

Selskabet har pr. balancedagen tabt den tegnede virksomhedskapital og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven. Ledelsen forventer at reetablere virksomhedskapitalen ved fremtidige driftsoverskud.

Ledelsen forventer tilstrækkelig likviditet til den 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> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.716.362 | 4.201.027 |
| Af- og nedskrivninger | 3 | (7.891.968) | (857.908) |
| Driftsresultat | | (4.175.606) | 3.343.119 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 253.073 | 6.921 |
| Andre finansielle omkostninger | | (3.330.282) | (3.470.911) |
| Resultat før skat | | (7.252.815) | (120.871) |
| Skat af årets resultat | 5 | (5.000) | 65.000 |
| Årets resultat | | (7.257.815) | (55.871) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (7.257.815) | (55.871) |
| | | (7.257.815) | (55.871) |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger | | 150.926.118 | 182.954.969 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 150.926.118 | 182.954.969 |
| Anlægsaktiver | | 150.926.118 | 182.954.969 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 58.424 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 16.921.152 | 566.412 |
| Andre tilgodehavender | | 51.060 | 0 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | 6.861.566 | 0 |
| Tilgodehavender | | 23.833.778 | 624.836 |
| Likvide beholdninger | | 37.554 | 19.500 |
| Omsætningsaktiver | | 23.871.332 | 644.336 |
| Aktiver | | 174.797.450 | 183.599.305 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (4.708.753) | 2.549.062 |
| Egenkapital | | (4.583.753) | 2.674.062 |
| Udskudt skat | | 1.577.000 | 1.650.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.577.000 | 1.650.000 |
| Bankgæld | | 173.794.033 | 175.201.793 |
| Deposita | | 0 | 100.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 173.794.033 | 175.301.793 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Bankgæld | | 822.016 | 303.067 |
| Deposita | | 1.421.154 | 1.919.454 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 142.000 | 0 |
| Anden gæld | | 0 | 125.929 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.010.170 | 3.973.450 |
| Gældsforpligtelser | | 177.804.203 | 179.275.243 |
| Passiver | | 174.797.450 | 183.599.305 |
| Going concern | 1 | | |
| Personaleomkostninger | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 2.549.062 | 2.674.062 |
| Årets resultat | 0 | (7.257.815) | (7.257.815) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | (4.708.753) | (4.583.753) |

Noter

1. Going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny virksomhedskapital samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Kapitaltilførslen samt opretholdelse og eventuelt udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke aftalt med hverken kapitalejer eller finansieringsgivere.

Det er imidlertid ledelsens opfattelse, at de nødvendige kreditfaciliteter vil være til rådighed i mindst det kommende år og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------------------|------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u> | |
| | | |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 3. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 1.645.938 | 1.932.866 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | <u>6.246.030</u> | <u>(1.074.958)</u> |
| | <u>7.891.968</u> | <u>857.908</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 4. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 117.457 | 6.709 |
| Renteindtægter i øvrigt | <u>135.616</u> | <u>212</u> |
| | <u>253.073</u> | <u>6.921</u> |
| | | |
| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 142.000 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | <u>(137.000)</u> | <u>(65.000)</u> |
| | <u>5.000</u> | <u>(65.000)</u> |

Noter

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| 6. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 190.839.754 |
| Tilgange | 1.363.117 |
| Afgange | <u>(33.266.298)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>158.936.573</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | (7.884.785) |
| Årets afskrivninger | (1.645.938) |
| Tilbageførsel ved afgang | <u>1.520.268</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(8.010.455)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>150.926.118</u> |

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Bankgæld | <u>1.600.000</u> | <u>1.600.000</u> | <u>173.794.033</u> | <u>167.394.033</u> |
| | <u>1.600.000</u> | <u>1.600.000</u> | <u>173.794.033</u> | <u>167.394.033</u> |

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|---------------------|-------------------------|
| 8. Eventualforpligtelser | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | <u>0</u> | <u>2.729.800</u> |
| Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder | <u>0</u> | <u>2.729.800</u> |

Selskabet har tidligere afgivet selvskyldnerkautions for bankgæld i den associerede virksomhed Sheikh Ejendomme II ApS. Sikkerhedsstillelsen er i løbet af 2017 aflyst.

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.

Noter

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og Sheikh Ejendomme II ApS' mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i én sikkerhedskonto, som pr. 31.12.2017 udgør en bankgæld på 305.056 kr.

Til sikkerhed har selskabet endvidere deponeret ejerpantebrev nom. 188.575.000 kr. i grunde og bygninger, samt stillet transport i lejerettigheder (17.766.000 kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 150.926.118 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.

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.