

Sheikh Ejendomme II ApS

Allegade 8F, st., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33 87 25 85

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. juli 2023

Dirigent:

.....
Michael Sheikh

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sheikh Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. juli 2023

Direktion:

.....
Michael Sheikh
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sheikh Ejendomme II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sheikh Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

København, den 31. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sheikh Ejendomme II ApS
Adresse, postnr., by	Allegade 8F, st., 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	33 87 25 85
Stiftet	22. august 2011
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Sheikh, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive rådgivningsvirksomhed omkring fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 367 t.kr. mod et underskud på 874 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 12.461 t.kr. Årets resultat er som forventet af ledelsen.

Selskabets investeringsejendomme der hidtil er målt til dagsværdi, er overført til handelsejendomme, da disse i væsentligt omfang skal ombygges med henblik på salg. Overførslen er sket til dagsværdi, der herefter udgør den nye kostpris for handelsejendomme.

Selskabet KLK Momentum ApS har afgivet en støtteerklæring, hvori de erklærer at ville stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet frem til og med den 1. juli 2024. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at det er passende at aflægge regnskabet efter fortsat drift. Der henvises til note 2 omkring selskabets kapitalberedskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	506.704	-250.533
4	Finansielle omkostninger	-937.830	-861.378
	Resultat før skat	-431.126	-1.111.911
5	Skat af årets resultat	63.893	237.903
	Årets resultat	<u>-367.233</u>	<u>-874.008</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-367.233	-874.008
		<u>-367.233</u>	<u>-874.008</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	0	34.832.875
		0	34.832.875
	Anlægsaktiver i alt	0	34.832.875
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	35.564.695	0
		35.564.695	0
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.395
	Andre tilgodehavender	93.096	196.488
		93.096	213.883
	Likvide beholdninger	105.708	298.289
	Omsætningsaktiver i alt	35.763.499	512.172
	AKTIVER I ALT	35.763.499	35.345.047
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	12.380.923	12.748.156
	Egenkapital i alt	12.460.923	12.828.156
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.177.607	2.241.500
	Hensatte forpligtelser i alt	2.177.607	2.241.500
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.585.520	14.037.585
	Gæld til banker	764.200	1.045.000
		14.349.720	15.082.585
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	732.541	714.768
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.029	38.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.492.250	3.375.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.215.756	708.431
	Deposita	93.000	165.000
	Anden gæld	2	437
	Periodeafgrænsningsposter	190.671	190.671
		6.775.249	5.192.806
	Gældsforpligtelser i alt	21.124.969	20.275.391
	PASSIVER I ALT	35.763.499	35.345.047

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalberedskab
- 3 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	13.622.164	13.702.164
Overført via resultatdisponering	0	-874.008	-874.008
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	12.748.156	12.828.156
Overført via resultatdisponering	0	-367.233	-367.233
Egenkapital 31. december 2022	80.000	12.380.923	12.460.923

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sheikh Ejendomme II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes og for den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende drift af virksomhedens grunde og bygninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring, samt ejendomsskat og el, vand og varme, som ikke er opkrævet hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer, gebyrer m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger
direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet sælges.

Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.
Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres som salgssum med fradrag af
færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes
under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Desuden indregnes i kostprisen renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af
udførelsen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-
der.

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 ned-
skrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende
efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære gene-
ralforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en sær-
skilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Kapitalberedskab

Selskabet KLK Momentum ApS har afgivet en støtteerklæring, hvori de erklærer at ville stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet frem til og med den 1. juli 2024. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at det er passende at aflægge regnskabet efter fortsat drift.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.720	0
Renteomkostninger til selskabsdeltagere	38.575	49.312
Andre finansielle omkostninger	887.535	812.066
	<u>937.830</u>	<u>861.378</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-63.893	-237.903
	<u>-63.893</u>	<u>-237.903</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	26.218.943
Tilgange	731.820
Overført	-26.950.763
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	8.613.932
Overført	-8.613.932
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>0</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.037.261	451.741	13.585.520	11.877.200
Gæld til banker	1.045.000	280.800	764.200	0
	<u>15.082.261</u>	<u>732.541</u>	<u>14.349.720</u>	<u>11.877.200</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Ejendomsholdingselskabet Frederikssundsvej 324-326 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut har selskabets stillet sikkerhed i bankindestående, som pr. 31. december 2022 udgør 46 t.kr

Til sikkerhed for virksomhedens gæld overfor banker og realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens omsætningsaktiver under udførelse. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 35.565 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Sheikh

Client Signer

På vegne af: MT Real Estate m.fl.

Serienummer: 4543cb1a-1fbc-401c-9d5d-4125bf81862f

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-07-31 07:05:25 UTC



Henrik Reedtz

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-07-31 07:37:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>