

Sheikh Ejendomme II ApS

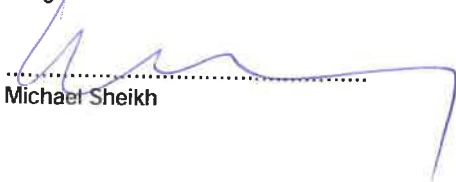
Allegade 8F, 2., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33 87 25 85

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2020

Dirigent:



Michael Sheikh





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sheikh Ejendomme II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

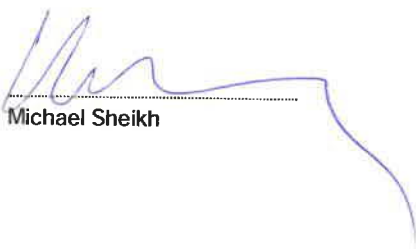
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2020

Direktion:



Michael Sheikh

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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.

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.

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.



Den uafhængige revisors erklæring

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 30. juni 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Reedtz', written over a faint circular stamp.

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sheikh Ejendomme II ApS
Adresse, postnr., by	Allegade 8F, 2., 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	33 87 25 85
Stiftet	22. august 2011
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Sheikh
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste formål er investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 136.826 kr. mod et overskud på 135.797 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 13.540.310 kr.

Selskabet har ved en frivillig praksisændring valgt at overgå fra kostprismetoden til dagsværdimetoden for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Den frivillige praksisændring medfører en positiv regulering af egenkapitalen på 7.518 t.kr. og har for regnskabsåret 2019 ikke nogen driftseffekt. Der henvises til note 1 for yderligere omtale af praksisændringen.

Begivenheder efter balancedagen

I begyndelsen af 2020 har Coronavirussen(COVID-19) haft en betydelig effekt på verdensøkonomien. COVID-19 kan potentielt have en effekt på ejendomsbranchens cash-flows og værdiansættelser. Selskabet har i Q1 realiseret et resultat som forventet

Lejerne i investeringsejendommene vil potentielt også kunne blive påvirket af COVID-19. Dog forventes det at lejekontrakter vil forblive uændret og at lejerne vil betale den samme leje som før udbruddet.

Derudover er der ikke sket væsentlige hændelser som kan påvirke selskabets finansielle position.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	665.508	1.174.292
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-164.737
	Resultat før finansielle poster	665.508	1.009.555
	Finansielle indtægter	0	100
2	Finansielle omkostninger	-839.306	-834.486
	Resultat før skat	-173.798	175.169
3	Skat af årets resultat	36.972	-39.372
	Årets resultat	-136.826	135.797
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-136.826	135.797
		-136.826	135.797



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	24.970.485
5	Investeringsejendomme	34.700.000	0
		<u>34.700.000</u>	<u>24.970.485</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.700.000</u>	<u>24.970.485</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	181.181
		<u>0</u>	<u>181.181</u>
	Likvide beholdninger	68.225	116.310
	Omsætningsaktiver i alt	<u>68.225</u>	<u>297.491</u>
	AKTIVER I ALT	<u>34.768.225</u>	<u>25.267.976</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	13.460.310	6.078.743
	Egenkapital i alt	13.540.310	6.158.743
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.442.400	358.800
	Hensatte forpligtelser i alt	2.442.400	358.800
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.894.840	15.307.707
	Gæld til banker	1.606.600	1.887.400
		16.501.440	17.195.107
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	693.667	687.983
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.499	38.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	506.651	216.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	75.572
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.600	1.600
	Deposita	165.000	165.000
	Anden gæld	687.987	180.000
	Periodeafgrænsningsposter	190.671	190.671
		2.284.075	1.555.326
	Gældsforpligtelser i alt	18.785.515	18.750.433
	PASSIVER I ALT	34.768.225	25.267.976

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Personalemkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	6.078.743	6.158.743
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	9.638.965	9.638.965
Overført via resultatdisponering	0	-136.826	-136.826
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-2.120.572	-2.120.572
Egenkapital 31. december 2019	80.000	13.460.310	13.540.310

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sheikh Ejendomme II ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område i forhold til sidste regnskabsår.

Fremover måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen. Hidtil er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, fordi måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse bedre understøtter et retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling. Selskabet har vurderet at det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi af investeringsejendomme med tilbagevirkende kraft, da vurderingen af investeringsejendomme tager udgangspunkt i eksterne mæglervurderinger fra ejendomsmæglere.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en forøgelse af egenkapitalen på 9.639 t.kr heraf er der afsat 2.121 t.kr. i udskudt skat hvilket medfører en positiv nettoeffekt på egenkapital på 7.518 t.kr. pr. 31. december 2019.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2019	2018	
2 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.079	0	
Renteomkostninger i øvrigt	673.625	680.885	
Andre finansielle omkostninger	155.602	153.601	
	<u>839.306</u>	<u>834.486</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	75.572	
Årets regulering af udskudt skat	-36.972	-36.200	
	<u>-36.972</u>	<u>39.372</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	I alt
Kostpris 1. januar 2019	25.995.518	0	25.995.518
Tilgange	90.550	0	90.550
Overført	-26.086.068	26.086.068	0
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>26.086.068</u>	<u>26.086.068</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	8.613.932	8.613.932
Opskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>8.613.932</u>	<u>8.613.932</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.025.033	0	1.025.033
Ændring af anvendt regnskabspraksis	-1.025.033	0	-1.025.033
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>34.700.000</u>	<u>34.700.000</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme omfatter en erhvervsudlejningsejendom beliggende på Frederiksberg. Opgørelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme tager udgangspunkt i mægler vurderinger foretaget af eksterne ejendomsmæglere. Den væsentligste forudsætning for opgørelsen af dagsværdien er et driftsafkast på 5,75%. Herudover har selskabet ligeledes en byggeret, der kan udvindes som huludfyldning, som indgår i dagsværdien med i alt 7.200 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.307.707	412.867	14.894.840	13.136.519
Gæld til banker	1.887.400	280.800	1.606.600	483.400
	<u>17.195.107</u>	<u>693.667</u>	<u>16.501.440</u>	<u>13.619.919</u>

7 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden MT Real Estate 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 gæld over for realkreditinstitutter er afgivet realkreditpantebrev beløbende 16.930 t.kr. i selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut har selskabets stillet sikkerhed i bankindestående, som pr. 31. december 2019 udgør 23 t.kr., samt deponeret ejerpantebrev for en værdi af 20.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 24.920 t.kr.