

FS Ejendomme II ApS

Rodosvej 51
2300 København S

Årsrapport
13. juli 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/05/2018

Faisel Sethi
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FS Ejendomme II ApS Rodosvej 51 2300 København S Telefonnummer: 28192502 e-mailadresse: faisel@sethi.dk CVR-nr: 38799452 Regnskabsår: 13/07/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nykredit Bank DK Danmark
Revisor	Ellebæk Revision godkendt revisionsvirksomhed Energivej 3 4180 Sorø DK Danmark CVR-nr: 26287030 P-enhed: 1023188534

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for første regnskabsår 13. juli - 31. december 2017 for FS Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat for regnskabsåret 13. juli - 31. december 2017.

Selskabets årsrapport for 2017 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 135 har aktionærerne besluttet, at selskabets årsrapport for 2018 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/05/2018

Direktion

Faisel Sethi
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det blev vedtaget at fravælge revision af årsrapporten 2018. Selskabet har i de seneste 2 regnskabsår ikke overskredet 2 af følgende størrelser:

- En balancesum på 4 mio. kroner
- En nettoomsætning på 8 mio. kroner.
- Et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på 12.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for regnskabsåret udviser følgende hovedtal:

Årets resultat -25.728

Egenkapital 24.271

Direktionen anser resultatet for tilfredsstillende. Det er første år for virksomheden og det negative resultat skyldes først og fremmest engangsudgifter der er påløbet ifm start af virksomheden.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

De store startomkostninger er afholdt – og der ses nu en positiv drift i selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, danske regnskabsvejledninger samt almindelig anerkendt regnskabspraksis. Rapporten er udarbejdet efter bestemmelserne for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens valutakurs.

Aktiver og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser eller til den kurs, hvormed beløbene er sikrede.

Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme eller salg indregnes i resultatopgørelsen, på det tidspunkt, hvor indtægterne er indtjent.

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler

Omfatter omkostninger, som er afholdt for at opnå omsætning, og som direkte kan henføres til de enkelte ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter, der ikke direkte kan henføres til de enkelte ejendomme.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til

selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, værdiregulering af ejendomme til handelsværdi, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for skatternes betaling, samt eventuelle reguleringer af tidligere års skatter. Hensættelse til udskudt skat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige af- og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt. Selskabsskat og udskudt skat er beregnet med 22%, og den rentetilskrivning eller –godtgørelse, der følger af

selskabets aconto skattebetalinger, indregnes i den beregnede skat.

Udskudte skatteaktiver indgår under omsætningsaktiver i det omfang, selskabet forventer at kunne udnytte aktivet til modregning i kommende års skattebetalinger.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sethi Group ApS, som er administrationselskab for sambeskatningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommens forventede fremtidige afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsomkostninger. Nettoafkastet kapitaliseres med en for markedet aktuel forretningsprocent for tilsvarende ejendomme. Den deraf følgende værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til akkumulerede kostpriser med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over den forventede brugstid. Aktiver med anskaffelsessum under

den skattemæssige grænse for straksafskrivning, afskrives i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af de fordringer, der skønnes at indebære tabsrisiko.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 13. jul. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.
Nettoomsætning		203.235
Bruttoresultat		203.235
Administrationsomkostninger		-57.490
Resultat af ordinær primær drift		145.745
Andre finansielle indtægter		34.891
Øvrige finansielle omkostninger		-213.621
Ordinært resultat før skat		-32.985
Skat af årets resultat		7.257
Årets resultat		-25.728
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-25.728
I alt		-25.728

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger		8.099.090
Materielle anlægsaktiver i alt		8.099.090
Anlægsaktiver i alt		8.099.090
Tilgodehavende skat		7.257
Tilgodehavender i alt		7.257
Likvide beholdninger		1.084
Omsætningsaktiver i alt		8.341
Aktiver i alt		8.107.431

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		-25.728
Egenkapital i alt		24.272
Gæld til realkreditinstitutter		5.510.734
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.510.734
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.395.000
Periodeafgrænsningsposter		8.296
Deposita		169.129
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.572.425
Gældsforpligtelser i alt		8.083.159
Passiver i alt		8.107.431

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i selskabets ejendomme.

2. Information om revisors honorar

Der er ydet revisorbistand i forbindelse med opgørelsen af selskabets skat