

FS Ejendomme II ApS

Rodosvej 51
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

08/08/2020

Faisal Sethi
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FS Ejendomme II ApS
Rodosvej 51
2300 København S

e-mailadresse: faisal@sethi.dk

CVR-nr: 38799452
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Nykredit Bank
DK Danmark

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for regnskabsåret udviser følgende hovedtal:

Årets resultat 168.904

Egenkapital 311.847

Direktionen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Fortsat drift

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		590.701	457.740
Bruttoresultat		590.701	457.740
Administrationsomkostninger		-230.740	-155.380
Resultat af ordinær primær drift		359.961	302.360
Øvrige finansielle omkostninger		-143.418	-150.218
Ordinært resultat før skat		216.543	152.142
Skat af årets resultat		-47.639	-33.471
Årets resultat		168.904	118.671
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		168.904	118.671
I alt		168.904	118.671

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		7.897.270	7.998.180
Materielle anlægsaktiver i alt		7.897.270	7.998.180
Anlægsaktiver i alt		7.897.270	7.998.180
Andre tilgodehavender		6.790	14.286
Tilgodehavender i alt		6.790	14.286
Likvide beholdninger		8.614	2.371
Omsætningsaktiver i alt		15.404	16.657
Aktiver i alt		7.912.674	8.014.837

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		261.847	92.943
Egenkapital i alt		311.847	142.943
Gæld til realkreditinstitutter		5.415.863	5.464.455
Skyldig selskabsskat		47.639	33.471
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.463.502	5.497.926
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.023.000	2.185.000
Periodeafgrænsningsposter		42.361	17.283
Deposita		71.964	171.685
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.137.325	2.373.968
Gældsforpligtelser i alt		7.600.827	7.871.894
Passiver i alt		7.912.674	8.014.837