

# **STRANDVEJEN 274 I/S**

Egedal Centret 83  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**28/05/2018**

---

**bo jacobson**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
Hoved- og nøgletal .....	5

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           STRANDVEJEN 274 I/S  
Egedal Centret 83  
3660 Stenløse

e-mailadresse:        info@bc2m.dk

CVR-nr:                10145856

Regnskabsår:         01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**     Danske Bank

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for I/S Strandvejen 274.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 28/05/2018

## Direktion

Charlotte Dietzer

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision, og fravælger for kommende år

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Interessentskabets hovedaktivitet er at eje ejendommen Strandvejen 274, 3070 Snekkersten samt hermed beslægtet virksomhed, herunder investering i unoterede selskaber

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## Hoved- og nøgletal

	2017 TDKK.	2016 TDKK.	2015 TDKK.	2014 TDKK.	2013 TDKK.	2012 TDKK.
Hovedtal						
Nettoomsætning	746	637	666	692	626	478
Bruttoresultat	423	375	314	251	309	151
Resultat af finansielle poster	-42	-91	-93	-114	-111	-141
Resultat af ekstraordinære poster	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	5.902	284	221	137	198	10
Balancesum	11.938	6.417	6.417	6.417	6.417	6.417
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	6.691	789	505	284	147	-451

\*\* Der er i 2012 indskudt 400.000 som egenkapital

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandvejen 274 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Om den anvendte regnskabspraksis kan der oplyses følgende.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld mv. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendomme over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		745.932	636.588
Eksterne omkostninger .....		-322.715	-261.597
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>423.217</b>	<b>374.991</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>423.217</b>	<b>374.991</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		5.520.900	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-42.433	-91.062
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.901.684</b>	<b>283.929</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.901.684</b>	<b>283.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		5.901.684	283.929
<b>I alt .....</b>		<b>5.901.684</b>	<b>283.929</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		11.938.200	6.417.300
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>11.938.200</b>	<b>6.417.300</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.938.200</b>	<b>6.417.300</b>
Likvide beholdninger .....	2	9.612	550
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.612</b>	<b>550</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.947.812</b>	<b>6.417.850</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		788.789	504.860
Overført resultat .....		5.901.684	283.929
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.690.473</b>	<b>788.789</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.568.780	4.970.624
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.568.780</b>	<b>4.970.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		288.000	211.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	94.840
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		244.559	198.749
Deposita .....		156.000	153.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>688.559</b>	<b>658.437</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.257.339</b>	<b>5.629.061</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.947.812</b>	<b>6.417.850</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendom kr.</b>
Kostpris primo	6.417.300
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.417.300</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	5.520.900
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.520.900</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.938.200</b>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom klassificeret som boliglejemål, og er beliggende i Snekkersten. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af den afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt regnskabet for 2017.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2017 er anvendt et afkastkrav på 4,50 %. En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

## **2. Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i bank

## **3. Oplysning om eventualforpligtelser**

selskabet har ingen forpligtelser der ikke er oplyst i regnskabet, og selskabet er ikke part i nogle retssager