

STRANDVEJEN 274 I/S

Egedal Centret 83
3660 Stenløse

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

31/05/2019

Bo Jacobsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

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

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 11 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

STRANDVEJEN 274 I/S

Egedal Centret 83

3660 Stenløse

e-mailadresse: bo@bc2m.dk

CVR-nr: 10145856

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse

Danske Bank

Munkeengen 32

3400 Hillerød

DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for STRANDVEJEN 274 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ølstykke, den 31/05/2019

Direktion

Charlotte Dietzer

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

Det har i 2018 været en del tomgang grundet udskiftning af lejere der har boet i ejendommen i en længere årrække. Det er pt overvejelse om at slå 2 af lejlighederne sammen til en større lejlighed

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

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

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. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 622.399 | 745.932 |
| Eksterne omkostninger | | -505.175 | -322.715 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 5.520.900 |
| Bruttoresultat | | 117.224 | 423.217 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 117.224 | 423.217 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -75.311 | -42.433 |
| Ordinært resultat før skat | | 41.913 | 5.901.684 |
| Skat af årets resultat | | | 0 |
| Årets resultat | | 41.913 | 5.901.684 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 41.913 | 5.901.684 |
| I alt | | 41.913 | 5.901.684 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 11.938.200 | 11.938.200 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 11.938.200 | 11.938.200 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 0 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 11.938.200 | 11.938.200 |
| Likvide beholdninger | 2 | 56 | 9.612 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 56 | 9.612 |
| Aktiver i alt | | 11.938.256 | 11.947.812 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 6.690.472 | 788.789 |
| Overført resultat | | 41.913 | 5.901.684 |
| Egenkapital i alt | | 6.732.385 | 6.690.473 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.285.313 | 4.568.780 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.285.313 | 4.568.780 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 285.720 | 288.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 519.838 | 244.559 |
| Deposita | | 115.000 | 156.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 920.558 | 688.559 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.205.871 | 5.257.339 |
| Passiver i alt | | 11.938.256 | 11.947.812 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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, idet 2018 har været præget af udflytning fra lejemål udlejet til samme lejere i meget lang årrække.

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 2018 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

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2018 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret