

# **STRANDVEJEN 274 I/S**

Egedal Centret 83  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**11/04/2020**

---

**bo jacobson**

---

**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

CVR-nr: 10145856  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Bankforbindelse**

Danske Bank  
Munkeengen 32  
3400 Hillerød  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 11/04/2020

## **Direktion**

Bo Jacobsen

# 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 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.

## 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. 2019 - 31. dec. 2019

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.    |
|--|------|------------------|----------------|
| Nettoomsætning .....                               |      | 831.667          | 622.399        |
| Eksterne omkostninger .....                        |      | -465.410         | -505.175       |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                        |      | <b>366.257</b>   | <b>117.224</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>      |      | <b>366.257</b>   | <b>117.224</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... |      | 2.555.200        | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger .....              |      | -69.680          | -75.311        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>            |      | <b>2.851.777</b> | <b>41.913</b>  |
| <b>Årets resultat .....</b>                        |      | <b>2.851.777</b> | <b>41.913</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                  |                |
| Overført resultat .....                            |      | 2.851.777        | 41.913         |
| <b>I alt .....</b>                                 |      | <b>2.851.777</b> | <b>41.913</b>  |



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

|   | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                   |          | 14.493.400        | 11.938.200        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>1</b> | <b>14.493.400</b> | <b>11.938.200</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>14.493.400</b> | <b>11.938.200</b> |
| Likvide beholdninger .....                  | 2        | 23                | 56                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>23</b>         | <b>56</b>         |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>14.493.423</b> | <b>11.938.256</b> |

# Balance 31. december 2019

## Passiver

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....                          |      | 6.732.385         | 6.690.472         |
| Overført resultat .....                               |      | 2.851.777         | 41.913            |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                        |      | <b>9.584.162</b>  | <b>6.732.385</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                  |      | 3.996.511         | 4.285.313         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |      | <b>3.996.511</b>  | <b>4.285.313</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                  |      | 288.000           | 285.720           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....        |      | 155.000           | 0                 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder ..... |      | 349.550           | 519.838           |
| Deposita .....  |      | 120.200           | 115.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |      | <b>912.750</b>    | <b>920.558</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                 |      | <b>4.909.261</b>  | <b>5.205.871</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>                           |      | <b>14.493.423</b> | <b>11.938.256</b> |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendom<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 6.417.300                                |
| Tilgang                             | 0  |
| Afgang                              | 0  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>6.417.300</b>                         |
| Opskrivninger primo                 | 5.520.900                                |
| Årets opskrivning                   | 2.555.200                                |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>8.076.100</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>14.493.400</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 lejeniveauet for december 2019

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 2019 er anvendt et afkastkrav på 4,5 %. Herfra er fratrukket et beløb til reovering af lejlighed samt øvrigt vedligehold.

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

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
|                                    | <b>2019</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 0           |