

# **STRANDVEJEN 274 I/S**

Egedal Centret 83  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**22/06/2021**

---

**Bo Jacobsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	STRANDVEJEN 274 I/S Egedal Centret 83 3660 Stenløse
	CVR-nr: 10145856
	Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Munkeengen 32 3400 Hillerød DK Danmark

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 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 14/06/2021

**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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		909.903	831.667
Eksterne omkostninger		-735.975	-465.410
<b>Bruttoresultat</b>		<b>173.928</b>	<b>366.257</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>173.928</b>	<b>366.257</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.231.600	2.555.200
Øvrige finansielle omkostninger		-67.405	-69.680
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.338.123</b>	<b>2.851.777</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.338.123</b>	<b>2.851.777</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.338.123	2.851.777
<b>I alt</b>		<b>2.338.123</b>	<b>2.851.777</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		16.725.000	14.493.400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>16.725.000</b>	<b>14.493.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.725.000</b>	<b>14.493.400</b>
Likvide beholdninger	2	184	23
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>184</b>	<b>23</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.725.184</b>	<b>14.493.423</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		9.584.162	6.732.385
Overført resultat		2.338.123	2.851.777
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>11.922.285</b>	<b>9.584.162</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.710.908	3.996.511
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>3.710.908</b>	<b>3.996.511</b>
Gæld til realkreditinstitutter		288.000	288.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	155.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		623.691	349.550
Periodeafgrænsningsposter		16.600	0
Deposita		163.700	120.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.091.991</b>	<b>912.750</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.802.899</b>	<b>4.909.261</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.725.184</b>	<b>14.493.423</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	8.076.100
Årets opskrivning	2.231.600
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.307.700</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>16.725.000</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 2020

Der har ikke været anvendt eksternt 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 2020 er anvendt et afkastkrav på 4,75 %. 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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.998.908	288.000	3.710.908	2.558.908
Prioritetsgæld, ialt	<b>3.998.908</b>	<b>288.000</b>	<b>3.710.908</b>	<b>2.558.908</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	0