
STRANDVEJEN 274 I/S

CVR-nr.: 10145856

Granvej 7
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

04/06/2023

Bo Jacobsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden STRANDVEJEN 274 I/S
Granvej 7
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 10145856
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Nykredit A/S
Borgergade 38
6700 Esbjerg
DK Danmark

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 04/06/2023

Direktion

Bo Jacobsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.087.150	1.057.037
Eksterne omkostninger		-771.687	-1.141.199
Bruttoresultat		315.463	-84.162
Lønninger		-63.520	-24.000
Andre personaleomkostninger		-16.731	-15.731
Resultat af ordinær primær drift		235.212	-123.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.175.000
Øvrige finansielle omkostninger		-45.591	-165.931
Ordinært resultat før skat		189.621	2.885.176
Årets resultat		189.621	2.885.176
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		189.621	2.885.176
I alt		189.621	2.885.176

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		19.900.000	19.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	19.900.000	19.900.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		800.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		800.000	0
Anlægsaktiver i alt		20.700.000	19.900.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		862.406	2.202.823
Andre tilgodehavender		2.360.000	1.900.000
Tilgodehavender i alt		3.222.406	4.102.823
Likvide beholdninger		0	46.908
Omsætningsaktiver i alt		3.222.406	4.149.731
AKTIVER I ALT		23.922.406	24.049.731

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		14.909.791	12.024.615
Overført resultat		189.621	2.885.176
Egenkapital i alt		15.099.412	14.909.791
Gæld til realkreditinstitutter		8.250.257	8.554.257
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.250.257	8.554.257
Gæld til realkreditinstitutter		304.000	303.709
Gæld til banker		281	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			0
Skyldig moms og afgifter		2.633	
Periodeafgrænsningsposter		16.600	40.132
Deposita		249.223	241.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		572.737	585.683
Gældsforpligtelser i alt		8.822.994	9.139.940
PASSIVER I ALT		23.922.406	24.049.731

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	13.482.700
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	13.482.700
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.900.000

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 2022

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 2022 er anvendt et afkastkrav på 4,5 %. Herfra er fratrukket et beløb til renovering 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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.554.257	304.000	8.250.257	7.039.147
Prioritetsgæld, ialt	8.554.257	304.000	8.250.257	7.039.147

3. Oplysning om eventualforpligtelser

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

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der har i gennemsnit været 1 ansat i 2022