

Van Eeden Invest ApS

Græsted Vænge 13

3230 Græsted

CVR-nr. 37513954

Årsrapport 01.03.2017 - 28.02.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.07.2018

Dirigent

Navn: Frederick Jacobus Van Eeden

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 28.02.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Van Eeden Invest ApS
Græsted Vænge 13
3230 Græsted

CVR-nr.: 37513954
Stiftet: 01.03.2016
Hjemsted: Gribskov
Regnskabsår: 01.03.2017 - 28.02.2018

Direktion

Frederik Jacobus Van Eeden

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.2017 - 28.02.2018 for Van Eeden Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28.02.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2017 - 28.02.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.03.2017 - 28.02.2018 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 03.07.2018

Direktion

Frederik Jacobus Van Eeden

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Van Eeden Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Van Eeden Invest ApS for regnskabsåret 01.03.2017 - 28.02.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 03.07.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive handel og industri herunder eje og administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2017/18 udgør et overskud på 96 t.kr. i forhold til et underskud på 2 t.kr. i 2016/17. Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		161.838	10
Af- og nedskrivninger	1	(27.943)	(10)
Driftsresultat		133.895	0
Andre finansielle omkostninger	2	(3.956)	0
Resultat før skat		129.939	0
Skat af årets resultat	3	(34.012)	(2)
Årets resultat		95.927	(2)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		95.927	(2)
		95.927	(2)

Balance pr. 28.02.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.939.395	1.633
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.939.395</u>	<u>1.633</u>
Anlægsaktiver		<u>2.939.395</u>	<u>1.633</u>
Andre tilgodehavender		0	113
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>113</u>
Likvide beholdninger		<u>682.408</u>	<u>115</u>
Omsætningsaktiver		<u>682.408</u>	<u>228</u>
Aktiver		<u>3.621.803</u>	<u>1.861</u>

Balance pr. 28.02.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.148.000	1.200
Overført overskud eller underskud		93.485	(2)
Egenkapital		2.241.485	1.198
Gæld til realkreditinstitutter		1.195.391	576
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.195.391	576
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	41.905	17
Deposita		53.337	34
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.400	24
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		293	1
Skyldig selskabsskat		34.092	2
Anden gæld		0	9
Kortfristede gældsforpligtelser		184.927	87
Gældsforpligtelser		1.380.318	663
Passiver		3.621.803	1.861
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	(2.442)	1.197.558
Kapitalforhøjelse	948.000	0	948.000
Årets resultat	0	95.927	95.927
Egenkapital ultimo	2.148.000	93.485	2.241.485

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	27.943	10
	27.943	10
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.956	0
	3.956	0
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	34.012	2
	34.012	2
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		1.643.120
Tilgange		2.369.014
Afgange		(1.037.860)
Kostpris ultimo		2.974.274
Af- og nedskrivninger primo		(10.179)
Årets afskrivninger		(27.943)
Tilbageførsel ved afgang		3.243
Af- og nedskrivninger ultimo		(34.879)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.939.395

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	41.905	17	1.195.391	1.028.346
	41.905	17	1.195.391	1.028.346

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 2.262 t.kr.

Derudover har ejerforeninger samlet sikkerhed i ejendommene på 90 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.