

Van Eeden Invest ApS

Græsted Vænge 13
3230 Græsted
CVR-nr. 37513954

Årsrapport 01.03.2016 - 28.02.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.07.2017

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 2016/17	5
Balance pr. 28.02.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Van Eeden Invest ApS
Græsted Vænge 13
3230 Græsted

CVR-nr.: 37513954
Stiftet: 01.03.2016
Hjemsted: Gribskov
Regnskabsår: 01.03.2016 - 28.02.2017

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 01.03.2016 - 28.02.2017 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. 28.02.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2016 - 28.02.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.03.2016 - 28.02.2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 03.07.2017

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 01.03.2016 - 28.02.2017 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 03.07.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive handel og industri, eje og administrere ejendomme, samt eje og administrere andre selskaber og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2016/17 udgør et underskud på 2 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.915
Af- og nedskrivninger	1	(10.179)
Driftsresultat		(264)
Resultat før skat		(264)
Skat af årets resultat	2	(2.178)
Årets resultat		(2.442)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(2.442)
		(2.442)

Balance pr. 28.02.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>1.632.941</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.632.941</u>
 Anlægsaktiver		 <u>1.632.941</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>113.000</u>
Tilgodehavender		<u>113.000</u>
 Likvide beholdninger		 <u>115.376</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>228.376</u>
 Aktiver		 <u>1.861.317</u>

Balance pr. 28.02.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.200.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.442)</u>
Egenkapital		<u>1.197.558</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>575.814</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>575.814</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	17.186
Deposita		33.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.128
Skyldig selskabsskat		2.178
Anden gæld		<u>34.153</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>87.945</u>
Gældsforpligtelser		<u>663.759</u>
Passiver		<u>1.861.317</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	60.000	0	60.000
Kapitalforhøjelse	1.140.000	0	1.140.000
Årets resultat	0	(2.442)	(2.442)
Egenkapital ultimo	1.200.000	(2.442)	1.197.558

Noter

	2016/17
	kr.
1. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	10.179
	10.179
	2016/17
	kr.
2. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	2.178
	2.178
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	1.643.120
Kostpris ultimo	1.643.120
Årets afskrivninger	(10.179)
Af- og nedskrivninger ultimo	(10.179)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.632.941

Selskabets investeringsejendomme består af 2 investeringsejendomme beliggende i Hillerød.

	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	for 12 måneder	12 måneder	5 år
	2016/17	2016/17	kr.
	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	17.186	575.814	503.294
	17.186	575.814	503.294

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.633 t.kr.

Derudover har ejerforeninger samlet sikkerhed i ejendommene på 70 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Det er selskabets første regnskabsår som omfatter perioden 01.03.2016 – 28.02.2017, svarende til 12 måneder. Der er som følge heraf ingen sammenligningstal.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.