

## **Van Eeden Invest ApS**

Græsted Vænge 13

3230 Græsted

CVR-nr. 37513954

## **Årsrapport 01.03.2018 - 28.02.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.07.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Frederick Jacobus Van Eeden

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1                  |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2018/19                                    | 5                  |
| Balance pr. 28.02.2019   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19                                 | 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: 01.03.2018 - 28.02.2019

### **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 01.03.2018 - 28.02.2019 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. 28.02.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2018 - 28.02.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.03.2018 - 28.02.2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 05.07.2019

### 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 01.03.2018 - 28.02.2019 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 05.07.2019

### **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 2018/19 udgør et overskud på 26 t.kr. i forhold til et overskud på 96 t.kr. i 2017/18. 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 2018/19

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>119.409</b>               | <b>162</b>                     |
| Af- og nedskrivninger                  | 1           | (38.445)                     | (28)                           |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>80.964</b>                | <b>134</b>                     |
| Andre finansielle omkostninger         | 2           | (32.053)                     | (4)                            |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>48.911</b>                | <b>130</b>                     |
| Skat af årets resultat                 | 3           | (23.364)                     | (34)                           |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>25.547</b>                | <b>96</b>                      |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                              |                                |
| Overført resultat                      |             | 25.547                       | 96                             |
|  |             | <b>25.547</b>                | <b>96</b>                      |

**Balance pr. 28.02.2019**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 5.180.370                    | 2.939                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <b>5.180.370</b>             | <b>2.939</b>                   |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>5.180.370</b>             | <b>2.939</b>                   |
| <br>                            |             |                              |                                |
| Likvide beholdninger            |             | 198.601                      | 682                            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>198.601</b>               | <b>682</b>                     |
| <br>                            |             |                              |                                |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>5.378.971</b>             | <b>3.621</b>                   |



**Balance pr. 28.02.2019**

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19<br/>kr.</u> | <u>2016/17<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 2.585.000              | 2.148                    |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 119.032                | 93                       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>2.704.032</b>       | <b>2.241</b>             |
| <br>   |             |                        |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.761.866              | 1.195                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5</b>    | <b>1.761.866</b>       | <b>1.195</b>             |
| <br>   |             |                        |                          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 60.117                 | 42                       |
| Bankgæld   |             | 601.760                | 0                        |
| Deposita   |             | 138.057                | 54                       |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 0                      | 5                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 88.800                 | 50                       |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |             | 975                    | 0                        |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 23.364                 | 34                       |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>913.073</b>         | <b>185</b>               |
| <br>   |             |                        |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>2.674.939</b>       | <b>1.380</b>             |
| <br>   |             |                        |                          |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>5.378.971</b>       | <b>3.621</b>             |
| <br>   |             |                        |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                        |                          |

## Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 2.148.000                               | 93.485   | 2.241.485            |
| Kapitalforhøjelse         | 437.000                                 | 0  | 437.000              |
| Årets resultat            | 0                                       | 25.547   | 25.547               |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.585.000</b>                        | <b>119.032</b>   | <b>2.704.032</b>     |



## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016/17<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 60.117  | 42  | 1.761.866   | 1.510.110                              |
|   | <b>60.117</b>   | <b>42</b>   | <b>1.761.866</b>  | <b>1.510.110</b>                       |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 3.628 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.

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.