



Van Eeden Invest ApS

Græsted Vænge 13
3230 Græsted
CVR-nr. 37513954

Årsrapport 01.03.2020 - 28.02.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.08.2021

Frederick Jacobus Van Eeden
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 28.02.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Van Eeden Invest ApS

Græsted Vænge 13

3230 Græsted

CVR-nr.: 37513954

Stiftelsesdato: 01.03.2016

Hjemsted: Gribskov

Regnskabsår: 01.03.2020 - 28.02.2021

Direktion

Frederick Jacobus van Eeden, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.2020 - 28.02.2021 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. 28.02.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2020 - 28.02.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.03.2020 - 28.02.2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 17.08.2021

Direktion

Frederick Jacobus van Eeden
direktør

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 01.03.2020 - 28.02.2021 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 17.08.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er et investere i og drive fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2020/21 udgør et overskud på 142 t.kr. i forhold til et overskud på 36 t.kr. i 2019/20.

Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

COVID-19 pandemien har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		286.588	110.392
Af- og nedskrivninger	1	(59.524)	(52.539)
Driftsresultat		227.064	57.853
Andre finansielle omkostninger		(44.711)	(32.171)
Resultat før skat		182.353	25.682
Skat af årets resultat	2	(40.313)	10.647
Årets resultat		142.040	36.329
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		142.040	36.329
Resultatdisponering		142.040	36.329

Balance pr. 28.02.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		6.357.757	5.127.831
Materielle aktiver	3	6.357.757	5.127.831
Anlægsaktiver		6.357.757	5.127.831
Udskudt skat		41.000	28.000
Tilgodehavender		41.000	28.000
Likvide beholdninger		270.103	994.676
Omsætningsaktiver		311.103	1.022.676
Aktiver		6.668.860	6.150.507

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		3.330.000	3.330.000
Overført overskud eller underskud		297.401	155.361
Egenkapital		3.627.401	3.485.361
Gæld til realkreditinstitutter		2.245.445	2.318.966
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.245.445	2.318.966
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	82.464	84.873
Deposita		146.445	134.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.655	108.255
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		371.120	1.194
Skyldig skat		53.330	17.353
Kortfristede gældsforpligtelser		796.014	346.180
Gældsforpligtelser		3.041.459	2.665.146
Passiver		6.668.860	6.150.507
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.330.000	155.361	3.485.361
Årets resultat	0	142.040	142.040
Egenkapital ultimo	3.330.000	297.401	3.627.401

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	59.524	52.539
	59.524	52.539

2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	53.330	17.353
Ændring af udskudt skat	(13.000)	(28.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(17)	0
	40.313	(10.647)

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.253.694
Tilgange	1.289.450
Kostpris ultimo	6.543.144
Af- og nedskrivninger primo	(125.863)
Årets afskrivninger	(59.524)
Af- og nedskrivninger ultimo	(185.387)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.357.757

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	82.464	84.873	2.245.445	1.920.072
	82.464	84.873	2.245.445	1.920.072

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed i prioritetsgæld, er der deponeret ejerpantebrev på nom. 5.416 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for fællesomkostninger i ejerforeninger, er der stillet sikkerhed i selskabets lejemål. Den samlede hæftelse udgør 115 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør i alt 6.358 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 sidste 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

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 aktiver

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.

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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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