



Van Eeden Invest ApS

**Græsted Vænge 13
3230 Græsted**

CVR-nr. 37 51 39 54

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2024

Frederick Jacobus van Eeden
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar	9
Balance 29. februar	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 for Van Eeden Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 29. februar 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 9. juli 2024

Direktion

Frederick Jacobus van Eeden

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Van Eeden Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Van Eeden Invest ApS for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 9. juli 2024

Revida Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Carsten Hansen
Registreret revisor
mne395

Selskabsoplysninger

Selskabet

Van Eeden Invest ApS
Græsted Vænge 13
3230 Græsted

CVR-nr.: 37 51 39 54

Regnskabsperiode: 1. marts 2023 - 29. februar 2024

Stiftet: 1. marts 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Frederick Jacobus van Eeden

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 477.025, og selskabets balance pr. 29. februar 2024 udviser en egenkapital på DKK 4.696.023.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Van Eeden Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. marts - 29. februar

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		771.528	269.365
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		771.528	269.365
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-71.978	-76.634
Resultat før finansielle poster		699.550	192.731
Finansielle omkostninger		-83.067	-73.313
Resultat før skat		616.483	119.418
Skat af årets resultat	2	-139.458	-26.279
Årets resultat		477.025	93.139
Foreslået udbytte		122.000	0
Overført resultat		355.025	93.139
		477.025	93.139

Balance 29. februar

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>6.188.887</u>	<u>7.330.089</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.188.887</u>	<u>7.330.089</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.188.887</u>	<u>7.330.089</u>
Andre tilgodehavender		13.806	0
Udskudt skatteaktiv		<u>73.963</u>	<u>73.272</u>
Tilgodehavender		<u>87.769</u>	<u>73.272</u>
Likvide beholdninger		<u>1.399.469</u>	<u>226.436</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.487.238</u>	<u>299.708</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.676.125</u></u>	<u><u>7.629.797</u></u>

Balance 29. februar

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		3.699.000	3.699.000
Overført resultat		875.023	519.999
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	0
Egenkapital	4	4.696.023	4.218.999
Gæld til realkreditinstitutter		1.533.761	2.924.104
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.533.761	2.924.104
Gæld til realkreditinstitutter	5	46.596	108.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.223.013	197.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.120
Selskabsskat		131.800	29.551
Anden gæld		142	48
Deposita		44.790	148.680
Kortfristede gældsforpligtelser		1.446.341	486.694
Gældsforpligtelser i alt		2.980.102	3.410.798
Passiver i alt		7.676.125	7.629.797

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. marts 2023	3.699.000	519.998	0	4.218.998
Årets resultat	0	355.025	0	355.025
Foreslået udbytte	0	0	122.000	122.000
Egenkapital 29. februar 2024	3.699.000	875.023	122.000	4.696.023

Noter

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	151.800	43.551
Årets udskudte skat	-691	-17.272
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11.651	0
	139.458	26.279
 3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. marts 2023		7.663.144
Tilgang i årets løb		1.234.250
Afgang i årets løb		-2.372.310
Kostpris 29. februar 2024		6.525.084
Af- og nedskrivninger 1. marts 2023		333.055
Årets afskrivninger		71.978
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-68.836
Af- og nedskrivninger 29. februar 2024		336.197
 Regnskabsmæssig værdi 29. februar 2024		6.188.887

Noter

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Virksomhedskapital 1. marts 2023	3.699.000	3.699.000	3.330.000	3.330.000	2.585.000
Tilgang i året	0	0	369.000	0	745.000
Virksomhedskapital	<u>3.699.000</u>	<u>3.699.000</u>	<u>3.699.000</u>	<u>3.330.000</u>	<u>3.330.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.335.727	2.489.325
Mellem 1 og 5 år	<u>198.034</u>	<u>434.779</u>
Langfristet del	1.533.761	2.924.104
Inden for et år	<u>46.596</u>	<u>108.695</u>
	<u>1.580.357</u>	<u>3.032.799</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 4.860 i ejendomme.

Til sikkerhed for fællesomkostninger i ejerforeninger, er der stillet sikkerhed i selskabets lejemål. Den samlede hæftelse udgør t.kr. 95.

Den regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør i alt t.kr. 6.189.