



## Van Eeden Invest ApS

Græsted Vænge 13  
3230 Græsted  
CVR-nr. 37513954

## Årsrapport 01.03.2019 - 28.02.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.09.2020

---

**Frederick Jacobus Van Eeden**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 28.02.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Van Eeden Invest ApS

Græsted Vænge 13

3230 Græsted

CVR-nr.: 37513954

Stiftelsesdato: 01.03.2016

Hjemsted: Gribskov

Regnskabsår: 01.03.2019 - 28.02.2020

## Direktion

Frederick Jacobus van Eeden, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.2019 - 28.02.2020 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. 28.02.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2019 - 28.02.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.03.2019 - 28.02.2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 08.09.2020

**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 01.03.2019 - 28.02.2020 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 08.09.2020

## **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 2019/20 udgør et overskud på 36 t.kr. i forhold til et overskud på 26 t.kr. i 2018/19.

Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3-6 måneders leje.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>110.392</b>	<b>119.409</b>
Af- og nedskrivninger	1	(52.539)	(38.445)
<b>Driftsresultat</b>		<b>57.853</b>	<b>80.964</b>
Andre finansielle omkostninger		(32.171)	(32.053)
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.682</b>	<b>48.911</b>
Skat af årets resultat	2	10.647	(23.364)
<b>Årets resultat</b>		<b>36.329</b>	<b>25.547</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.329	25.547
<b>Resultatdisponering</b>		<b>36.329</b>	<b>25.547</b>

# Balance pr. 28.02.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		5.127.831	5.180.370
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>5.127.831</b>	<b>5.180.370</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.127.831</b>	<b>5.180.370</b>
Udskudt skat		28.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>994.676</b>	<b>198.601</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.022.676</b>	<b>198.601</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.150.507</b>	<b>5.378.971</b>



**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		3.330.000	2.585.000
Overført overskud eller underskud		155.361	119.032
<b>Egenkapital</b>		<b>3.485.361</b>	<b>2.704.032</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.318.966	1.761.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.318.966</b>	<b>1.761.866</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	84.873	60.117
Bankgæld		0	601.760
Deposita		134.505	138.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.255	88.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.194	975
Skyldig selskabsskat		17.353	23.364
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>346.180</b>	<b>913.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.665.146</b>	<b>2.674.939</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.150.507</b>	<b>5.378.971</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.585.000	119.032	2.704.032
Kapitalforhøjelse	745.000	0	745.000
Årets resultat	0	36.329	36.329
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.330.000</b>	<b>155.361</b>	<b>3.485.361</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	52.539	38.445
	<b>52.539</b>	<b>38.445</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	17.353	23.364
Ændring af udskudt skat	(28.000)	0
	<b>(10.647)</b>	<b>23.364</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.253.694
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.253.694</b>
Af- og nedskrivninger primo	(73.324)
Årets afskrivninger	(52.539)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(125.863)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.127.831</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	84.873	60.117	2.318.966	1.978.842
	<b>84.873</b>	<b>60.117</b>	<b>2.318.966</b>	<b>1.978.842</b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 5.128 t.kr.

Nogle af selskabets lejemål indgår i ejerforeninger. Disse ejerforeninger har samlet hæftelse i selskabets lejemål for samlet 90 t.kr. Hæftelsen er stillet til sikkerhed for løbende fællesudgifter.

# 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.