



Eden Invest ApS

Store Kongensgade 40, 3.
1264 København K
CVR-nr. 38748564

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.07.2022

Claus Bjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Eden Invest ApS
Store Kongensgade 40, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 38748564
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Erling Bjerre, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Eden 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.07.2022

Direktion

Erling Bjerre

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Eden Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Eden Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25.07.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og at eje kapitalandele i andre kapitalaselskaber samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev til et overskud på 3.079 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.150.136	1.202.797
Af- og nedskrivninger	1	(540.509)	(540.509)
Driftsresultat		609.627	662.288
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.955.200	4.938.800
Andre finansielle indtægter	2	2.033.771	2.088.350
Andre finansielle omkostninger	3	(1.194.126)	(710.086)
Resultat før skat		3.404.472	6.979.352
Skat af årets resultat	4	(325.045)	(450.239)
Årets resultat		3.079.427	6.529.113
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.079.427	6.529.113
Resultatdisponering		3.079.427	6.529.113

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		66.500.000	57.000.000
Materielle aktiver	5	66.500.000	57.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	9.938.800
Finansielle aktiver	6	0	9.938.800
Anlægsaktiver		66.500.000	66.938.800
Andre tilgodehavender		2.069.397	8.761
Tilgodehavender		2.069.397	8.761
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.803.759	20.692.209
Værdipapirer og kapitalandele		5.803.759	20.692.209
Likvide beholdninger		36.494.044	10.057.750
Omsætningsaktiver		44.367.200	30.758.720
Aktiver		110.867.200	97.697.520

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		18.464.611	10.633.014
Overført overskud eller underskud		55.212.547	52.133.120
Egenkapital		73.727.158	62.816.134
Udskudt skat		5.023.000	2.933.000
Hensatte forpligtelser		5.023.000	2.933.000
Gæld til realkreditinstitutter		30.065.209	30.329.720
Langfristede gældsforpligtelser	7	30.065.209	30.329.720
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	268.670	268.887
Deposita		402.000	402.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		315.400	315.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.099	50.119
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		56.799	54.614
Skyldig skat		407.957	527.206
Anden gæld		552.908	440
Kortfristede gældsforpligtelser		2.051.833	1.618.666
Gældsforpligtelser		32.117.042	31.948.386
Passiver		110.867.200	97.697.520
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	10.633.014	52.133.120	62.816.134
Årets opskrivninger	0	10.040.509	0	10.040.509
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.208.912)	0	(2.208.912)
Årets resultat	0	0	3.079.427	3.079.427
Egenkapital ultimo	50.000	18.464.611	55.212.547	73.727.158

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	540.509	540.509
	540.509	540.509

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	682.250	818.156
Valutakursreguleringer	1.015.109	0
Dagsværdireguleringer	336.412	1.270.194
	2.033.771	2.088.350

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	272.068	159.664
Valutakursreguleringer	0	396.739
Dagsværdireguleringer	883.339	0
Øvrige finansielle omkostninger	38.719	153.683
	1.194.126	710.086

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	443.957	569.206
Ændring af udskudt skat	(118.912)	(118.967)
	325.045	450.239

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	43.668.880
Kostpris ultimo	43.668.880
Opskrivninger primo	14.172.578
Årets opskrivninger	10.040.509
Opskrivninger ultimo	24.213.087
Af- og nedskrivninger primo	(841.458)
Årets afskrivninger	(540.509)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.381.967)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.500.000

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	5.000.000
Afgange	(5.000.000)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	4.938.800
Årets opskrivninger	1.955.200
Tilbageførsel af opskrivninger	(6.894.000)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	268.670	268.887	30.065.209	29.104.968
	268.670	268.887	30.065.209	29.104.968

8 Dagsværdioplysninger

	Grunde og bygninger kr.	Andre værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	66.500.000	5.803.759
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	0	883.339
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	10.040.509	0

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66,5 mio. 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.