



Eden Invest ApS

Dampfærgevej 24 A, 2.
2100 København Ø
CVR-nr. 38748564

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.08.2020

Claus Bjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Eden Invest ApS
Dampfærgevej 24 A, 2.
2100 København Ø

CVR-nr.: 38748564
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Erling Bjerre, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.08.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 19.08.2020

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 14.819 t.kr., hvilket svarer til det forventede.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		537.904	(18.800)
Af- og nedskrivninger	1	(300.949)	0
Driftsresultat		236.955	(18.800)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		15.009.588	48.692.769
Andre finansielle indtægter	2	3.408.450	2.109.277
Andre finansielle omkostninger	3	(3.848.841)	(2.970.006)
Resultat før skat		14.806.152	47.813.240
Skat af årets resultat	4	12.884	(178.712)
Årets resultat		14.819.036	47.634.528
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.819.036	47.634.528
Resultatdisponering		14.819.036	47.634.528

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		43.367.931	0
Materielle aktiver	5	43.367.931	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000.000	10.535.700
Finansielle aktiver	6	5.000.000	10.535.700
Anlægsaktiver		48.367.931	10.535.700
Udskudt skat		66.000	0
Andre tilgodehavender		16.319	0
Tilgodehavender		82.319	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.397.634	0
Værdipapirer og kapitalandele		16.397.634	0
Likvide beholdninger		12.528.899	80.331.946
Omsætningsaktiver		29.008.852	80.331.946
Aktiver		77.376.783	90.867.646

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		45.182.410	47.133.374
Egenkapital		45.232.410	47.183.374
Gæld til realkreditinstitutter		30.594.450	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	43.424.310
Langfristede gældsforpligtelser	7	30.594.450	43.424.310
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	269.474	0
Deposita		402.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		266.550	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.908	18.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		52.513	62.500
Skyldig selskabsskat		53.116	178.712
Anden gæld		383.512	0
Periodeafgrænsningsposter		48.850	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.549.923	259.962
Gældsforpligtelser		32.144.373	43.684.272
Passiver		77.376.783	90.867.646

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	47.133.374	47.183.374
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(16.770.000)	(16.770.000)
Årets resultat	0	14.819.036	14.819.036
Egenkapital ultimo	50.000	45.182.410	45.232.410

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	300.949	0
	300.949	0

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter i øvrigt	687.297	0
Valutakursreguleringer	2.155.335	2.109.274
Dagsværdireguleringer	565.818	0
Øvrige finansielle indtægter	0	3
	3.408.450	2.109.277

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.008.614	842.856
Valutakursreguleringer	2.777.716	2.127.150
Øvrige finansielle omkostninger	62.511	0
	3.848.841	2.970.006

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	53.116	178.712
Ændring af udskudt skat	(66.000)	0
	(12.884)	178.712

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Tilgange	43.668.880
Kostpris ultimo	43.668.880
Årets afskrivninger	(300.949)
Af- og nedskrivninger ultimo	(300.949)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.367.931

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	13.538.650
Tilgange	5.000.000
Afgange	(13.538.650)
Kostpris ultimo	5.000.000
Nedskrivninger primo	(3.002.950)
Tilbageførsel ved afgange	3.002.950
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.000.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	269.474	30.594.450	29.644.978
	269.474	30.594.450	29.644.978

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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

50 år

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.

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.

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.

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 selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.