



## Eden Invest ApS

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.07.2021

---

**Claus Bjerre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 38748564  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.07.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 16.07.2021

## **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 6.529 t.kr., hvilket svarer til det forventede.

For at få et mere retvisende billede har selskabet valgt at ændre regnskabspraksis for indregning og værdiansættelse af selskabets ejendomme. Tidligere er grunde og bygninger blevet målt til kostpris, og fremadrettet bliver de målt til dagsværdi efter bestemmelserne i ÅRL § 41.

Den samlede virkning af praksisændringen øger balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2020 med 11.173 t.kr. Sammenligningstallene er ikke ændret, da ejendommene er anskaffet i 2019, og værdistigningen som følge heraf vurderes at vedrøre 2020.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.202.797</b>	<b>537.904</b>
Af- og nedskrivninger	1	(540.509)	(300.949)
<b>Driftsresultat</b>		<b>662.288</b>	<b>236.955</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		4.938.800	15.009.588
Andre finansielle indtægter	2	2.088.350	3.408.450
Andre finansielle omkostninger	3	(710.086)	(3.848.841)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.979.352</b>	<b>14.806.152</b>
Skat af årets resultat	4	(450.239)	12.884
<b>Årets resultat</b>		<b>6.529.113</b>	<b>14.819.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.529.113	14.819.036
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.529.113</b>	<b>14.819.036</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		57.000.000	43.367.931
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>57.000.000</b>	<b>43.367.931</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.938.800	5.000.000
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>9.938.800</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.938.800</b>	<b>48.367.931</b>
Udskudt skat		0	66.000
Andre tilgodehavender		8.761	16.319
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.761</b>	<b>82.319</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.692.209	16.397.634
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>20.692.209</b>	<b>16.397.634</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.057.750</b>	<b>12.528.899</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.758.720</b>	<b>29.008.852</b>
<b>Aktiver</b>		<b>97.697.520</b>	<b>77.376.783</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		10.633.014	0
Overført overskud eller underskud		52.133.120	45.182.410
<b>Egenkapital</b>		<b>62.816.134</b>	<b>45.232.410</b>
Udskudt skat		2.933.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.933.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.329.720	30.594.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>30.329.720</b>	<b>30.594.450</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	268.887	269.474
Deposita		402.000	402.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		266.550	266.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.119	73.908
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		54.614	52.513
Skyldig selskabsskat		527.206	53.116
Anden gæld		440	383.512
Periodeafgrænsningsposter		48.850	48.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.618.666</b>	<b>1.549.923</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.948.386</b>	<b>32.144.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>97.697.520</b>	<b>77.376.783</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	45.182.410	45.232.410
Årets opskrivninger	0	11.054.611	0	11.054.611
Overført til reserver	0	(421.597)	421.597	0
Årets resultat	0	0	6.529.113	6.529.113
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>10.633.014</b>	<b>52.133.120</b>	<b>62.816.134</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	540.509	300.949
	<b>540.509</b>	<b>300.949</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renteindtægter i øvrigt	818.156	687.297
Valutakursreguleringer	0	1.868.313
Dagsværdireguleringer	1.270.194	852.840
	<b>2.088.350</b>	<b>3.408.450</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	159.664	1.008.614
Valutakursreguleringer	396.739	2.777.716
Øvrige finansielle omkostninger	153.683	62.511
	<b>710.086</b>	<b>3.848.841</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	569.206	53.116
Ændring af udskudt skat	(118.967)	(66.000)
	<b>450.239</b>	<b>(12.884)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	43.668.880
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.668.880</b>
Årets opskrivninger	14.172.578
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.172.578</b>
Af- og nedskrivninger primo	(300.949)
Årets afskrivninger	(540.509)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(841.458)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>57.000.000</b>

Selskabets ejendomme består af tre ejendomme placeret i Charlottenlund nord for København. Ejendommene udlejes til erhvervsformål.

Som yderligere beskrevet i anvendt regnskabspraksis for grunde og bygninger er der i regnskabsåret foretaget en ændring i anvendt regnskabspraksis for at få et mere retvisende billede af værdiansættelsen af selskabs ejendomme. Tidligere er grunde og bygninger blevet målt til kostpris, og fremadrettet bliver de målt til dagsværdi efter ÅRL § 41.

Ændringen i måleattribut har medført, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2020 er opskrevet med 14.173 t.kr. til en samlet regnskabsmæssig værdi på 57.000 t.kr. Til vurdering af ejendomsværdierne pr. balancedagen anvendes en valuarvurdering.

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	5.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.000.000</b>
Årets opskrivninger	4.938.800
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.938.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.938.800</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	268.887	269.474	30.329.720	29.644.978
	<b>268.887</b>	<b>269.474</b>	<b>30.329.720</b>	<b>29.644.978</b>

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

For at få et mere retvisende billede har selskabet valgt at ændre regnskabspraksis for indregning og værdiansættelse af selskabets ejendomme. Tidligere er grunde og bygninger blevet målt til kostpris, og fremadrettet bliver de målt til dagsværdi efter bestemmelserne i ÅRL § 41.

Ændringen i måleattribut har medført, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2020 er opskrevet med 14.173 t.kr. til en samlet regnskabsmæssig værdi på 57.000 t.kr. Til vurdering af ejendommens værdi pr. balancedagen anvendes en valuarvurdering.

Den samlede virkning af praksisændringen øger balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2020 med 11.173 t.kr. Sammenligningstallene er ikke ændret, da ejendommene er anskaffet i 2019, og værdistigningen som følge heraf vurderes at vedrøre 2020.

Herudover er årsregnskabet 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 eksklusive 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 ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af ekstern valuar til vurderingen af ejendommenes værdi på balancedagen. Regnskabsårets regulering af ejendommenes værdi overføres direkte til egenkapitalen ud fra bestemmelserne i ÅRL § 41.

Kostprisen omfatter ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

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.

### **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.