



*E. E. Invest af 1.4.1996 ApS
Præstevænget 8
3720 Aakirkeby*

CVR-nummer: 19450538

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016*

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/15 2017


Jørgen Westergaard Eriksen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 2015 2017

Direktion



Jørgen Westergaard Eriksen

Bestyrelse



Erna Eriksen
Formand



Erik Eriksen



Randi Eriksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i E. E. Invest af 1.4.1996 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Rønne, den 20/5 2017

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofod
statsautoriseret revisor
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	E. E. Invest af 1.4.1996 ApS Præstevænget 8 3720 Aakirkeby
	Telefon: 56 97 44 71 E-mail: pilgaarden@mail.dk
	CVR-nr.: 19 45 05 38 Stiftet: 1. april 1996 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erna Eriksen, formand Erik Eriksen Randi Eriksen
Direktion	Jørgen Westergaard Eriksen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed John Breiner

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er at drive udlejningsvirksomhed, herunder erhvervelse af ejendomme til udleining samt investering.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Boligejendommene er værdiansat til 7,7% og erhvervsejendommene er værdiansat til 9,1% ud fra forventet afkast, hvilket er uændret i forhold til de forrige år.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 610, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 24.244 og en egenkapital på t.kr. 3.479.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017

Der forventes samme aktivitet og indtjening i 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Boligejendommene til 7,7% og erhvervsjendomme til 9,1% i afkast.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til statusdagens officielle kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.393.334	1.361
1 Personaleomkostninger.....	-46.574	-18
2 Afskrivninger.....	-58.814	-29
DRIFTSRESULTAT	1.287.946	1.314
Andre finansielle indtægter.....	30.976	80
Andre finansielle omkostninger.....	-544.342	-615
RESULTAT FØR SKAT	774.580	779
3 Skat af årets resultat.....	-164.160	-173
ÅRETS RESULTAT	610.420	606
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	610.420	606
DISPONERET I ALT	610.420	606

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
4 Grunde og bygninger	23.096.000	23.096
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.997	20
Materielle anlægsaktiver	23.110.997	23.116
ANLÆGSAKTIVER	23.110.997	23.116
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	423.974	299
Andre tilgodehavender.....	6.812	6
Tilgodehavender.....	430.786	305
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	180.528	149
Værdipapirer og kapitalandele.....	180.528	149
Likvide beholdninger.....	521.883	397
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.133.197	851
AKTIVER.....	24.244.194	23.967

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	2.978.759	2.369
5 EGENKAPITAL	3.478.759	2.869
Hensættelse til udskudt skat	1.192.176	1.106
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.192.176	1.106
Prioritetsgæld	15.834.942	16.315
Kreditinstitutter	2.057.366	2.124
6 Langfristede gældsforpligtelser	17.892.308	18.439
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	547.700	670
7 Selskabsskat	78.122	0
Anden gæld	1.055.129	883
Kortfristede gældsforpligtelser	1.680.951	1.553
GÆLDSFORPLIGTELSER	19.573.259	19.992
PASSIVER	24.244.194	23.967
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	46.574	18
	<u>46.574</u>	<u>18</u>
2 Afskrivninger		
Mindre nyanskaffelser	53.815	24
Afskrivninger driftsmidler	4.999	5
	<u>58.814</u>	<u>29</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	78.122	0
Regulering af udskudt skat	86.038	173
	<u>164.160</u>	<u>173</u>

NOTER

		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo		17.018.047	2.695.157
Tilgang i årets løb		0	0
Afgang i årets løb.....		0	0
		<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016		17.018.047	2.695.157
		<hr/>	<hr/>
Reguleringer, primo		6.077.953	0
		<hr/>	<hr/>
Reguleringer 31. december 2016		6.077.953	0
		<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		0	-2.675.161
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0	0
Årets af-/nedskrivninger		0	-4.999
		<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		0	-2.680.160
		<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		23.096.000	14.997
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital	Primo		
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	2.368.339	610.420	2.978.759
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.868.339	610.420	3.478.759
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16.297.642	462.700	12.644.000
Kreditinstitutter	2.142.366	85.000	1.480.000
	<u>18.440.008</u>	<u>547.700</u>	<u>14.124.000</u>

	2016	2015 kr. 1000
7 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	78.122	0
	<u>78.122</u>	<u>0</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutterne, er der givet pant i selskabets ejendomme for i alt t. kr. 17.614. Ejendommenes bogførte værdi udgør t. kr. 23.096.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev stort t. kr. 200 i Torvet 28 til sikkerhed for selskabets mellemværende med Nordea Bank. Ejendommens bogførte værdi udgør t. kr. 1.032.

Selskabet har til sikkerhed for selskabets bankengagement i Danske Bank udstedt ejerpantebreve, i alt store t. kr. 3.156 i selskabets ejendomme. Bogført værdi af ejendommene udgør t. kr. 23.096.

Selskabet har til sikkerhed for selskabets bankengagement i Nykredit Bank udstedt ejerpantebreve, i alt store t. kr. 320, i 17 af selskabets ejendomme. Bogført værdi af ejendommene udgør t. kr. 17.766.