



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

CVR-nummer: 19450538

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2018


Jørgen Vestergaard Eriksen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 4/6 2018

Direktion



Jørgen Vestergaard 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 2017 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 revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

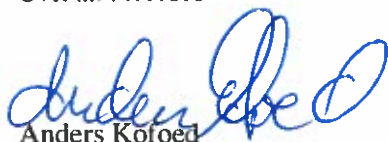
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 4/6 2018

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed
statsautoriseret revisor
mne7399
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 Kommune: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erna Eriksen, formand Erik Eriksen Randi Eriksen
Direktion	Jørgen Vestergaard 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 udlejning 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 erhvervsjendommene 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. 432, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 23.868 og en egenkapital på t.kr. 3.910.

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 2018

Der forventes samme aktivitet og indtjening i 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2017 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

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

Investeringsjendomme 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 salgpris 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 nominal 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.135.816	1.392
1 Personaleomkostninger.....	-18.554	-47
2 Afskrivninger.....	-97.708	-59
DRIFTSRESULTAT	1.019.554	1.286
Andre finansielle indtægter	38.004	31
Andre finansielle omkostninger	-514.116	-543
RESULTAT FØR SKAT	543.442	774
3 Skat af årets resultat.....	-111.765	-164
ÅRETS RESULTAT	431.677	610
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	431.677	610
DISPONERET I ALT	431.677	610

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
4 Grunde og bygninger	23.096.000	23.096
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.998	15
Materielle anlægsaktiver	23.105.998	23.111
ANLÆGSAKTIVER	23.105.998	23.111
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	120.774	424
Andre tilgodehavender	0	6
Tilgodehavender	120.774	430
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	181
Værdipapirer og kapitalandele	0	181
Likvide beholdninger	641.440	522
OMSÆTNINGSAKTIVER	762.214	1.133
AKTIVER	23.868.212	24.244

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat.....	3.410.442	2.978
5 EGENKAPITAL.....	3.910.442	3.478
Hensættelse til udskudt skat	1.237.853	1.192
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.237.853	1.192
Prioritetsgæld.....	15.259.632	15.835
Kreditinstitutter	1.964.813	2.057
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	17.224.445	17.892
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	610.000	548
7 Selskabsskat.....	66.088	78
Anden gæld.....	784.526	1.056
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	34.858	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.495.472	1.682
GÆLDSFORPLIGTELSER	18.719.917	19.574
PASSIVER	23.868.212	24.244
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	16.591	47
Andre omkostninger til social sikring	1.963	0
	<u>18.554</u>	<u>47</u>
2 Afskrivninger		
Mindre nyanskaffelser	92.709	54
Afskrivninger driftsmidler	4.999	5
	<u>97.708</u>	<u>59</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	66.088	78
Regulering af udskudt skat	45.677	86
	<u>111.765</u>	<u>164</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 2017	17.018.047	2.695.157
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	6.077.953	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017	6.077.953	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-2.680.160
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-4.999
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	0	-2.685.159
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	23.096.000	9.998
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	2.978.765	431.677	3.410.442
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.478.765	431.677	3.910.442
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	15.779.632	520.000	-12.130.000
Kreditinstitutter	2.054.813	90.000	-1.393.000
	<u>17.834.445</u>	<u>610.000</u>	<u>-13.523.000</u>

	2017	2016 kr. 1000
7 Selskabsskat		
Skyldig skat primo.....	78.122	0
Skat af årets resultat.....	66.088	78
Indbetalt skat	-78.122	0
	<u>66.088</u>	<u>78</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.

9 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af anpartskapitalen på kr. 500.000.

Erik Eriksen, ejerandel 100%