



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

CVR-nummer: 19450538

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/5 2016


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 2015	
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aakirkeby, den 11/5 2016

Direktion



Jørgen Westergaard Eriksen

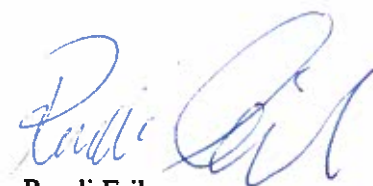
Bestyrelse



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 2015 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 Etske 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 11/5 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810



Anders Koføed

registreret 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 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. 606, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 23.968 og en egenkapital på t.kr. 2.868.

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 2016

Der forventes samme aktivitet og indtjening i 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2015 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, investeringsejendommenes 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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til statusdagens officielle kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.360.683	1.390
1 Personalemkostninger.....	-17.955	-17
2 Afskrivninger.....	-28.595	-31
DRIFTSRESULTAT	1.314.133	1.342
Andre finansielle indtægter.....	79.789	11
Andre finansielle omkostninger.....	-614.926	-852
RESULTAT FØR SKAT	778.996	501
3 Skat af årets resultat.....	-173.338	-114
ÅRETS RESULTAT	605.658	387
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	605.658	387
DISPONERET I ALT	605.658	387

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
4 Grunde og bygninger	23.096.000	23.096
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.996	1
Materielle anlægsaktiver	23.115.996	23.097
ANLÆGSAKTIVER	23.115.996	23.097
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	299.116	330
Andre tilgodehavender.....	6.653	6
Tilgodehavender.....	305.769	336
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	148.840	70
Værdipapirer og kapitalandele.....	148.840	70
Likvide beholdninger.....	397.481	248
OMSÆTNINGSAKTIVER	852.090	654
AKTIVER.....	23.968.086	23.751

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	2.368.339	1.762
5 EGENKAPITAL	2.868.339	2.262
Hensættelse til udskudt skat	1.106.138	933
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.106.138	933
Prioritetsgæld	16.314.707	16.847
Kreditinstitutter	2.123.646	2.360
6 Langfristede gældsforpligtelser	18.438.353	19.207
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	670.400	555
Anden gæld	884.856	794
Kortfristede gældsforpligtelser	1.555.256	1.349
GÆLDSFORPLIGTELSER	19.993.609	20.556
PASSIVER	23.968.086	23.751
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	17.955	17
	<u>17.955</u>	<u>17</u>
2 Afskrivninger		
Mindre nyanskaffelser	23.596	19
Afskrivninger driftsmidler	4.999	12
	<u>28.595</u>	<u>31</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	173.338	114
	<u>173.338</u>	<u>114</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	17.018.047	2.670.162
Tilgang i årets løb	0	24.995
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>17.018.047</u>	<u>2.695.157</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger, primo.....	6.077.953	0
Opskrivninger 31. december 2015	<u>6.077.953</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-2.670.162
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-4.999
	<u>0</u>	<u>-2.675.161</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>23.096.000</u>	<u>19.996</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	1.762.681	605.658	2.368.339
	<u>2.262.681</u>	<u>605.658</u>	<u>2.868.339</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16.755.107	440.400	13.986.500
Kreditinstitutter.....	2.353.646	230.000	1.689.000
	<u>19.108.753</u>	<u>670.400</u>	<u>15.675.500</u>

7 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.