

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

CVR-nummer: 19450538

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018*

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/5 2019



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 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 11/4 2019

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 2018 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.

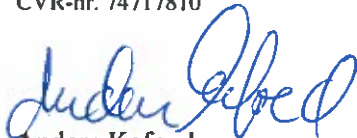
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 11/4 2019

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed

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
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 udlæning 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. 565, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 24.154 og en egenkapital på t.kr. 4.475.

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 2019

Der forventes samme aktivitet og indtjening i 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2018 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.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 erhvervsejendomme 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.

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 2018

	2018	2017 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.306.862	1.137
1 Personaleomkostninger.....	-33.055	-19
2 Afskrivninger.....	-37.926	-98
DRIFTSRESULTAT	1.235.881	1.020
Andre finansielle indtægter	32	38
Andre finansielle omkostninger	-511.095	-514
RESULTAT FØR SKAT	724.818	544
3 Skat af årets resultat.....	-159.946	-112
ÅRETS RESULTAT	564.872	432
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	564.872	432
DISPONERET I ALT	564.872	432

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
4 Grunde og bygninger.....	23.096.000	23.096
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	19.399	10
Materielle anlægsaktiver.....	23.115.399	23.106
ANLÆGSAKTIVER.....	23.115.399	23.106
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	75.277	121
Tilgodehavender.....	75.277	121
Likvide beholdninger.....	963.539	641
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.038.816	762
AKTIVER.....	24.154.215	23.868

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	3.975.308	3.410
5 EGENKAPITAL.....	4.475.308	3.910
Hensættelse til udskudt skat	1.279.307	1.238
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.279.307	1.238
Prioritetsgæld.....	14.602.504	15.260
Kreditinstitutter	1.865.185	1.965
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	16.467.689	17.225
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	690.000	610
7 Selskabsskat.....	106.492	66
Anden gæld.....	946.773	784
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	188.646	35
Kortfristede gældsforpligtelser	1.931.911	1.495
GÆLDSFORPLIGTELSER	18.399.600	18.720
PASSIVER	24.154.215	23.868
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2018	2017 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	31.059	17
Andre omkostninger til social sikring	1.996	2
	<u>33.055</u>	<u>19</u>
2 Afskrivninger		
Mindre nyanskaffelser	31.327	93
Afskrivninger driftsmidler	6.599	5
	<u>37.926</u>	<u>98</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	118.492	66
Regulering af udskudt skat	41.454	46
	<u>159.946</u>	<u>112</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	16.000
Afgang i årets løb		0	0
Kostpris 31. december 2018		17.018.047	2.711.157
Reguleringer, primo		6.077.953	0
Reguleringer pr. 31. december 2018		6.077.953	0
Af-/nedskrivninger, primo		0	-2.685.159
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0
Årets af-/nedskrivninger		0	-6.599
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		0	-2.691.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		23.096.000	19.399
		Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital	Primo		
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	3.410.436	564.872	3.975.308
	3.910.436	564.872	4.475.308

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.....	15.197.504	595.000	11.483.000
Kreditinstitutter	1.960.185	95.000	1.300.000
	<u>17.157.689</u>	<u>690.000</u>	<u>-12.783.000</u>

	2018	2017 kr. 1000
7 Selskabsskat		
Skyldig skat primo.....	66.088	78
Skat af årets resultat.....	118.492	66
Indbetalt skat	-78.088	-78
	<u>106.492</u>	<u>66</u>

**8 Eventualposter mv.
Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakt på driftsmateriel. Leasingforpligtelsen udgør pr. 31. december 2018 t. kr. 31.

9 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.

NOTER

	2018	2017
		kr. 1000

10 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%