

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

*CVR-nummer: 19450538*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 - 31. december 2020*

*(25. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/5 2021



Erik Eriksen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 15 2021

### Direktion



Erik 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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15 2021

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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: Bornholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erna Eriksen, formand Erik Eriksen Randi Eriksen
<b>Direktion</b>	Erik Eriksen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Store Torv 16-18 3700 Rønne  Danske Bank Torvet 5 3700 Rønne  Nykredit Bank A/S Kalvebod, Under Krystallen 1 1780 København V
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	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 6 – 6,5% og erhvervsejendommene er værdiansat til 7 – 7,5% 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. 3.863, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 27.968 og en egenkapital på t.kr. 8.926.

### **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 2021**

Der forventes samme aktivitet men mindre indtjening i 2021.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 6 – 6,5% og erhvervsjendomme til 7 – 7,5% 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskostninger.

#### 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.

#### 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 gælds metode 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.

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.



## 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 2020

	2020	2019 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.494.873</b>	<b>1.306</b>
1 Personaleomkostninger.....	-25.246	-31
2 Af- og nedskrivninger.....	-34.847	-44
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.434.780</b>	<b>1.231</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.951.002	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>5.385.782</b>	<b>1.231</b>
Andre finansielle indtægter.....	3.799	0
Andre finansielle omkostninger.....	-437.169	-475
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>4.952.412</b>	<b>756</b>
3 Skat af årets resultat.....	-1.089.425	-168
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.862.987</b>	<b>588</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	3.862.987	588
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.862.987</b>	<b>588</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
4 Grunde og bygninger .....	27.047.000	23.096
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	11.200	12
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>27.058.200</b>	<b>23.108</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>27.058.200</b>	<b>23.108</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	288.390	49
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>288.390</b>	<b>49</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>621.391</b>	<b>676</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>909.781</b>	<b>725</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>27.967.981</b>	<b>23.833</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Overført resultat .....	8.426.023	4.563
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>8.926.023</b>	<b>5.063</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.222.130	1.318
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>2.222.130</b>	<b>1.318</b>
Prioritetsgæld .....	12.718.255	13.598
Kreditinstitutter .....	1.633.284	1.753
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>14.351.539</b>	<b>15.351</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	960.000	916
<b>6 Selskabsskat</b> .....	<b>143.724</b>	<b>105</b>
Anden gæld .....	1.255.560	1.040
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	109.005	40
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.468.289</b>	<b>2.101</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>16.819.828</b>	<b>17.452</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>27.967.981</b>	<b>23.833</b>
<b>7</b> Eventualposter mv.		
<b>8</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>9</b> Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo.....	500.000	500
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Overført resultat, primo .....	4.563.036	3.975
Årets resultat .....	3.862.987	588
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>8.426.023</b>	<b>4.563</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8.926.023</b>	<b>5.063</b>

## NOTER

	2020	2019 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	22.956	31
Andre omkostninger til social sikring.....	2.290	0
	<u>25.246</u>	<u>31</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Mindre nyanskaffelser .....	33.247	37
Afskrivninger driftsmidler .....	1.600	7
	<u>34.847</u>	<u>44</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	185.724	129
Regulering af udskudt skat .....	903.701	39
	<u>1.089.425</u>	<u>168</u>

## NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	17.018.045	40.995
Tilgang i årets løb .....	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	17.018.045	40.995
	<hr/>	<hr/>
Reguleringer, primo.....	6.077.953	0
Årets reguleringer .....	3.951.002	0
	<hr/>	<hr/>
Reguleringer 31. december 2020	10.028.955	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-28.195
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-1.600
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-29.795
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>27.047.000</b>	<b>11.200</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	13.563.255	845.000	-9.750.000
Kreditinstitutter.....	1.748.284	115.000	-1.085.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>15.311.539</b>	<b>960.000</b>	<b>-10.835.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2020	2019 kr. 1000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Skyldig skat primo.....	105.382	106
Skat af årets resultat.....	185.724	129
Indbetalt skat.....	-147.382	-130
	<hr/>	<hr/>
	<b>143.724</b>	<b>105</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

2020 2019  
kr. 1000

**7 Eventualposter mv.**

**Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutterne, er der givet pant i selskabets ejendomme for i alt t. kr. 17.614.

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

Selskabet har til sikkerhed for selskabets bankengagement i Danske Bank udstedt ejerpantebreve, i alt store t. kr. 3.156 i selskabets ejendomme.

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. 27.047.

**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%