



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

CVR-nummer: 19450538

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022

(27. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/6 2023

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 2022

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 2022 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.

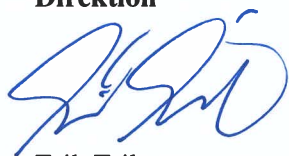
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

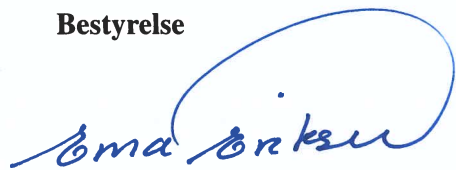
Aakirkeby, den 16/5 2023

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 perioden 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

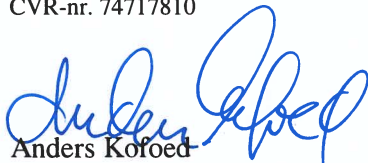
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 16/5 2023

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	Erik Eriksen
Pengeinstitut	Danske Bank Store Torv 12 3700 Rønne
	Nykredit Bank A/S Kalvebod, Under Krystallen 1 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 udlejning samt investering.

Usædvanlige forhold

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Boligejendommene er værdiansat til 6 - 6,5% og erhvervsjendommene 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. 760, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 27.032 og en egenkapital på t.kr. 10.517.

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 2023

Der forventes samme aktivitet men øget indtjening i 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2022 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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 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 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.

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.

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 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.325.841	1.503
1 Personalemkostninger.....	-14.814	-18
2 Af- og nedskrivninger.....	-26.661	-19
DRIFTSRESULTAT	1.284.366	1.466
Andre finansielle indtægter	3.133	9
Andre finansielle omkostninger	-364.483	-407
RESULTAT FØR SKAT	923.016	1.068
3 Skat af årets resultat.....	-163.330	-237
ÅRETS RESULTAT	759.686	831
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	759.686	831
DISPONERET I ALT	759.686	831

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
4 Grunde og bygninger.....	26.467.900	27.047
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8.000	9
Materielle anlægsaktiver.....	26.475.900	27.056
ANLÆGSAKTIVER.....	26.475.900	27.056
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	356.458	274
Tilgodehavender.....	356.458	274
Likvide beholdninger.....	199.847	624
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	556.305	898
AKTIVER.....	27.032.205	27.954

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	10.016.823	9.257
EGENKAPITAL.....	10.516.823	9.757
Hensættelse til udskudt skat	2.226.917	2.256
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.226.917	2.256
Prioritetsgæld.....	10.755.772	11.833
Kreditinstitutter	785.988	1.510
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.541.760	13.343
6 Kreditinstitutter	985.492	990
Selskabsskat.....	120.346	151
Anden gæld.....	1.285.216	1.348
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	355.651	109
Kortfristede gældsforpligtelser	2.746.705	2.598
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.288.465	15.941
PASSIVER	27.032.205	27.954
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	500.000	500
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500
Overført resultat, primo	9.257.137	8.426
Årets resultat.....	759.686	831
Overført resultat ultimo.....	10.016.823	9.257
EGENKAPITAL.....	10.516.823	9.757

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	11.725	15
Andre omkostninger til social sikring	3.089	3
	<u>14.814</u>	<u>18</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Mindre nyanskaffelser	25.061	17
Afskrivninger driftsmidler	1.600	2
	<u>26.661</u>	<u>19</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	192.346	203
Regulering af udskudt skat	-29.016	34
	<u>163.330</u>	<u>237</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
4 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	17.018.945	40.995	
Tilgang i årets løb.....	0	0	
Afgang i årets løb.....	-301.708	0	
	<hr/>	<hr/>	
Kostpris 31. december 2022	16.717.237	40.995	
	<hr/>	<hr/>	
Reguleringer, primo.....	10.028.955	0	
Tidligere reguleret på afhændet.....	-278.292	0	
	<hr/>	<hr/>	
Opskrivninger 31. december 2022	9.750.663	0	
	<hr/>	<hr/>	
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-31.395	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-1.600	
	<hr/>	<hr/>	
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-32.995	
	<hr/>	<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	26.467.900	8.000	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	11.612.764	856.992	-7.350.374
Kreditinstitutter.....	914.488	128.500	-255.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	12.527.252	985.492	-7.605.374
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Kreditinstitutter		2022	2021 kr. 1000
Pengeinstitutter.....		128.500	120
Prioritetsgæld.....		856.992	870
		<hr/>	<hr/>
		985.492	990
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

2022 2021
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. 17.281.

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 16 af selskabets ejendomme.

Bogført værdi af ejendommene udgør t. kr. 26.468.

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%