

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

CVR-nummer: 19450538

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 - 31. december 2019*

(24. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/07 2020



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 2019 | |
| 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 26/2 2020

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 2019 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 26/2 2020

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Koloed
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: Bornholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Erna Eriksen, formand
Erik Eriksen
Randi Eriksen

Direktion Erik Eriksen

Pengeinstitutter Danske Bank
Store Torv 12
3730 Rønne

Nordea Bank A/S
Store Torv 16-18
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 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. 588, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 23.834 og en egenkapital på t.kr. 5.063.

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 2020

Der forventes samme aktivitet men let stigende indtjening i 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E. E. Invest af 1.4.1996 ApS for 2019 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

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 salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

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 acontoskatte.

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 2019

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.305.124 | 1.306 |
| 1 Personaleomkostninger..... | -31.126 | -33 |
| 2 Afskrivninger..... | -43.263 | -38 |
| DRIFTSRESULTAT | 1.230.735 | 1.235 |
| Andre finansielle indtægter..... | 186 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -474.694 | -511 |
| RESULTAT FØR SKAT | 756.227 | 724 |
| 3 Skat af årets resultat..... | -168.504 | -159 |
| ÅRETS RESULTAT | 587.723 | 565 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 587.723 | 565 |
| DISPONERET I ALT | 587.723 | 565 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 AKTIVER

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|---|-------------------|------------------|
| 4 Grunde og bygninger | 23.096.000 | 23.096 |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 12.800 | 19 |
| Materielle anlægsaktiver | 23.108.800 | 23.115 |
| ANLÆGSAKTIVER | 23.108.800 | 23.115 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 49.173 | 75 |
| Tilgodehavender | 49.173 | 75 |
| Likvide beholdninger | 675.757 | 965 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 724.930 | 1.040 |
| | | |
| AKTIVER | 23.833.730 | 24.155 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|--|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | 4.563.038 | 3.975 |
| 5 EGENKAPITAL | 5.063.038 | 4.475 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.318.429 | 1.279 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 1.318.429 | 1.279 |
| Prioritetsgæld | 13.598.012 | 14.603 |
| Kreditinstitutter | 1.753.203 | 1.865 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | 15.351.215 | 16.468 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 916.000 | 690 |
| 7 Selskabsskat | 105.382 | 106 |
| Anden gæld | 1.039.269 | 948 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 40.397 | 189 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.101.048 | 1.933 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 17.452.263 | 18.401 |
| PASSIVER | 23.833.730 | 24.155 |
| 8 Eventualposter mv. | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Ejerforhold | | |

NOTER

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|--|----------------|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | 1 | 1 |
| Lønninger..... | 31.126 | 31 |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 0 | 2 |
| | <u>31.126</u> | <u>33</u> |
| 2 Afskrivninger | | |
| Mindre nyanskaffelser | 36.664 | 31 |
| Afskrivninger driftsmidler | 6.599 | 7 |
| | <u>43.263</u> | <u>38</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat..... | 129.382 | 118 |
| Regulering af udskudt skat | 39.122 | 41 |
| | <u>168.504</u> | <u>159</u> |

NOTER

| | | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|------------------|----------------------------------|---|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris, primo | | 17.018.047 | 2.711.157 |
| Tilgang i årets løb | | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb..... | | 0 | -1.576.366 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2019 | | 17.018.047 | 1.134.791 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Opskrivninger, primo..... | | 6.077.953 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2019 | | 6.077.953 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo | | 0 | -2.691.758 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver..... | | 0 | 1.576.366 |
| Årets af-/nedskrivninger | | 0 | -6.599 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2019 | | 0 | -1.121.991 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | | 23.096.000 | 12.800 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | | | |
| | | Forslag til resultat-disponering | Ultimo |
| 5 Egenkapital | Primo | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 0 | 500.000 |
| Overført resultat..... | 3.975.315 | 587.723 | 4.563.038 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 4.475.315 | 587.723 | 5.063.038 |
| | <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..... | 14.409.012 | 811.000 | -10.582.000 |
| Kreditinstitutter..... | 1.858.203 | 105.000 | -1.195.000 |
| | <u>16.267.215</u> | <u>916.000</u> | <u>-11.777.000</u> |

| | 2019 | 2018 kr. 1000 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| 7 Selskabsskat | | |
| Skyldig skat primo..... | 106.492 | 66 |
| Skat af årets resultat..... | 129.382 | 118 |
| Indbetalt skat..... | -130.492 | -78 |
| | <u>105.382</u> | <u>106</u> |

8 Eventualposter mv.**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakt på driftsmateriel. Leasingforpligtelsen udgør pr. 31. december 2019 t. kr. 10.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

| | 2019 | 2018 |
|--|------|----------|
| | | 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%