

EE INVEST APS - 31032006-4

CVR.nr. 29 51 85 05

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Anita Wang
dirigent

14675/SJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016:	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-17

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for EE Invest ApS - 31032006-4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2017

Direktion:

John T. Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i EE Invest ApS – 31032006-4:****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EE Invest ApS – 31032006-4 for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 7 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke modificeret vor erklæring vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 3. maj 2017

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	EE Invest ApS - 31032006-4 c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø CVR.nr. 29 51 85 05 Stiftet 31. marts 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1 – 31/12
Hovedaktivitet:	At investere i fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed
Direktion:	John T. Jensen
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016 været som forventet.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2017 i forhold til 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for EE Invest ApS - 31032006-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN:**Bruttofortjeneste:**

Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle poster:**

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 samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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:**Finansielle anlægsaktiver:**

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til indre værdi efter equity-metoden.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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, for eksempel 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Der afsættes ikke udskudt skat på immaterielle anlægsaktiver.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

<u>Note</u>	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT	÷12.062	÷23.507
1 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.112.715	÷5.096.088
Resultat af andre kapitalandele	71.018	30.649
Finansielle indtægter	227.668	0
Finansielle udgifter	11.848	1.557.171
	-----	-----
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.387.491	÷6.646.117
3 Skat af årets resultat	0	+259.423
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT	1.387.491	÷6.386.694
	-----	-----
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning	0	0
Overført resultat	1.387.491	÷6.386.694
Udbytte for regnskabsåret	0	0
	-----	-----
Disponeret i alt	1.387.491	÷6.386.694
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

<u>Note</u>	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	----- 0	----- 0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	----- 0	----- 0
Andre tilgodehavender	12.530.013	138.500
Tilgodehavender i alt	----- 12.530.013	----- 138.500
Likvide beholdninger	8.090	34.556
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	----- 12.538.103	----- 173.056
AKTIVER I ALT	----- 12.538.103	----- 173.056

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

<u>Note</u>		2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning	0	0
	Overført resultat	÷67.608.498	÷68.995.989
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
		-----	-----
4	EGENKAPITAL I ALT	÷67.483.498	÷68.870.989
		-----	-----
	Forpligtelser vedrørende andre kapitalandele	178.747	249.765
	Forpligtelser i tilknyttede virksomheder	54.865.406	55.978.121
	Gæld, tilknyttede virksomheder	23.707.100	9.366.968
	Anden gæld	1.270.348	3.449.191
		-----	-----
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.021.601	69.044.045
		-----	-----
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	80.021.601	69.044.045
		-----	-----
	PASSIVER I ALT	12.538.103	173.056
		-----	-----
5	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser		
7	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger		

NOTER

1. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHED:

Resultat af kapitalandele	÷6.749.048
Værdiregulering	+7.861.763

I ALT	1.112.715

2. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHED:

Kostpris 1. januar	÷21.024.794

Kostpris 31. december	÷21.024.794

Værdiregulering 1. januar	÷34.953.327
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	÷6.749.048
Værdiregulering	7.861.763

Værdiregulering 31. december	÷33.840.612

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	÷54.865.406

NOTER

2. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHED – fortsat:

	Selskabs- <u>kapital</u>	Resultat for <u>perioden</u>	Ejer- <u>andel</u>	Regnskabs- mæssig <u>værdi</u>
K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten)	36.000.000	÷8.212.117	93,75%	÷61.325.637
Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten)	160.000	0	93,75%	÷99.743
EE Invest ApS – Trier	125.000	÷99.602	93,75%	÷2.272.381
K/S EE – Tempelhof	0	1.412.734	93,75%	÷10.973.064

Alle selskaber er hjemmehørende i København

	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
3. SELSKABSSKAT:		
Udenlandske skatter	0	+259.423
I ALT	0	+259.423

NOTER

4. EGENKAPITAL:

	<u>1/1 2016</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>31/12 2016</u>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning	0	0	0
Overført resultat	÷68.995.989	1.387.491	÷67.608.498
Henlagt til udbytte	0	0	0
	-----	-----	-----
I ALT	÷68.870.989	1.387.491	÷67.483.498
	-----	-----	-----

Selskabskapital:

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter a kr. 1.000

125.000

5. PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld har selskabet afgivet selvskyldnerkaution samt stillet kapitalandele i tilknyttede virksomheder i pant.

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

NOTER

6. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Selskabet har en forpligtelse fra et nu afsluttet ejerskab af K/S-andele - sidst kendte størrelse af forpligtelsen er kr. 22.875.260.

Ledelsen anser det for hypotetisk, at selskabet bliver mødt med et krav om indfrielse af forpligtelsen.

7. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme i de tilknyttede virksomheder er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdier afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets finansieringskilde.