

## E. E. INVEST AF 1.4.1996 ApS

Præstevænget 8

3720 Aakirkeby

CVR-nr. 19450538

## Årsrapport for 2024

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-07-2025

---

Erik Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for E. E. INVEST AF 1.4.1996 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 11-07-2025

### Direktion

Erik Eriksen  
Direktør

### Bestyrelse

Erna Eriksen  
Formand

Erik Eriksen  
Medlem

Randi Eriksen  
Medlem

## 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 01-01-2024 - 31-12-2024 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 opstilling 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.

Svaneke, den 11-07-2025

**Din Revisor Svaneke ApS**

CVR-nr. 45016501

Joan Gerdes Davies  
Statsautoriseret revisor  
mne34287

## E. E. INVEST AF 1.4.1996 ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | E. E. INVEST AF 1.4.1996 ApS<br>Præstevænget 8<br>3720 Aakirkeby |
| CVR-nr.             | 19450538   |
| Stiftelsesdato      | 01-04-1996   |
| Regnskabsår         | 01-01-2024 - 31-12-2024  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Erna Eriksen<br>Erik Eriksen, Direktør<br>Randi Eriksen          |
| <b>Direktion</b>    | Erik Eriksen   |
| <b>Revisor</b>      | Din Revisor Svaneke ApS<br>Borgergade 3<br>3740 Svaneke          |
| CVR-nr.             | 45016501   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed, herunder erhvervelse af ejendomme til udlejning og investering.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er værdiansat efter en afkastbaseret værdiberegning. Boliger er værdiansat efter et forventet afkast på 6-6,5% og erhvervsjendomme er værdiansat til et forventet afkast på 7-7,5%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 602.796, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 27.106.458, og en egenkapital på kr. 11.776.707.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for E. E. INVEST AF 1.4.1996 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen indtjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv..

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0%        |

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på

## Anvendt regnskabspraksis

baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 7,5%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.470.949</b> | <b>1.154.729</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -29.738          | -8.464           |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -9.880           | -1.600           |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>1.431.331</b> | <b>1.144.665</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 321              | 235              |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -599.027         | -362.201         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>832.625</b>   | <b>782.699</b>   |
| Skat af årets resultat  |      | -229.829         | -125.611         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>602.796</b>   | <b>657.088</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | 602.796          | 657.088          |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>602.796</b>   | <b>657.088</b>   |

## Balance 31. december 2024

|  | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 2    | 26.467.900        | 26.467.900        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 3    | 4.800             | 6.400             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>26.472.700</b> | <b>26.474.300</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>26.472.700</b> | <b>26.474.300</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 357.992           | 310.794           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 3.000             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>360.992</b>    | <b>310.794</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>272.766</b>    | <b>815.001</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>633.758</b>    | <b>1.125.795</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>27.106.458</b> | <b>27.600.095</b> |

## Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat   |      | 11.276.707        | 10.673.913        |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>11.776.707</b> | <b>11.173.913</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 2.288.041         | 2.212.388         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>2.288.041</b>  | <b>2.212.388</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 10.904.137        | 11.596.785        |
| Gæld til banker   |      | 104.110           | 120.443           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 4    | <b>11.008.247</b> | <b>11.717.228</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 721.246           | 717.228           |
| Selskabsskat  |      | 58.176            | 54.140            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 604.692           | 947.927           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 976               | 70.409            |
| Deposita  |      | 648.373           | 706.862           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.033.463</b>  | <b>2.496.566</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>13.041.710</b> | <b>14.213.794</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>27.106.458</b> | <b>27.600.095</b> |
| Eventualforpligtelser   | 5    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 6    |                   |                   |

## Noter

|   | 2024                          | 2023                             |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                               |                                  |                               |
| Lønninger   | 23.362                        | 3.325                            |                               |
| Andre personaleomkostninger                       | 6.376                         | 5.139                            |                               |
|   | <b>29.738</b>                 | <b>8.464</b>                     |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                 | 1                             | 1                                |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                     |                               |                                  |                               |
| Kostpris primo                                    | 16.718.027                    | 16.718.027                       |                               |
| <b>Kostpris ultimo</b>                            | <b>16.718.027</b>             | <b>16.718.027</b>                |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| Opskrivninger primo                               | 9.749.873                     | 9.749.873                        |                               |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                       | <b>9.749.873</b>              | <b>9.749.873</b>                 |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               | <b>26.467.900</b>             | <b>26.467.900</b>                |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                               |                                  |                               |
| Kostpris primo                                    | 40.995                        | 40.995                           |                               |
| <b>Kostpris ultimo</b>                            | <b>40.995</b>                 | <b>40.995</b>                    |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| Af- og nedskrivninger primo                       | -34.595                       | -32.995                          |                               |
| Årets afskrivninger                               | -1.600                        | -1.600                           |                               |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>               | <b>-36.195</b>                | <b>-34.595</b>                   |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               | <b>4.800</b>                  | <b>6.400</b>                     |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>         |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 10.904.137                    | 705.246                          | 8.258.115                     |
| Gæld til banker                                   | 104.110                       | 16.000                           | 34.000                        |
|   | <b>11.008.247</b>             | <b>721.246</b>                   | <b>8.292.115</b>              |

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for E.E. Holding ApS ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

2024

2023

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i selskabets ejendomme for ialt t.kr. 15.805

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er der givet pant i selskabets ejendomme for ialt t.kr. 1.500.

Til sikkerhed for andre långivere er der givet pant i selskabets ejendomme ialt t.kr. 3.600

Selskabets ejendomme har en bogført værdi på t.kr. 26.468

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Erik Anker Vestergaard Eriksen

Navn returneret af MitID: Erik Anker Vestergaard Eriksen  
Direktør og Bestyrelsesmedlem  
ID: e620845d-406a-4e64-95ff-a4de82e781ff  
IP-adresse: 2.109.15.112:21552  
Dato for underskrift: 11-07-2025 12:36:17 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Randi Eriksen

Navn returneret af MitID: Randi Eriksen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 08bed8a6-08ed-475a-b6b5-600d07217dde  
IP-adresse: 172.225.69.64:20635  
Dato for underskrift: 11-07-2025 11:35:46 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Erna Eriksen

Navn returneret af MitID: Erik Anker Vestergaard Eriksen  
Bestyrelsesformand  
ID: e620845d-406a-4e64-95ff-a4de82e781ff  
IP-adresse: 2.109.15.112:51976  
Dato for underskrift: 11-07-2025 12:38:08 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Joan Gerdes Davies

Navn returneret af MitID: Joan Gerdes Davies  
Revisor  
ID: 1840adc1-1c67-440c-8daa-45a02dfbb951  
IP-adresse: 185.109.76.51:18110  
Dato for underskrift: 11-07-2025 12:39:47 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Erik Anker Vestergaard Eriksen

Navn returneret af MitID: Erik Anker Vestergaard Eriksen  
Dirigent  
ID: e620845d-406a-4e64-95ff-a4de82e781ff  
IP-adresse: 2.109.15.112:13188  
Dato for underskrift: 11-07-2025 12:59:01 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1f3237MPgJN252703934