

EIRAM Ejendomsinvest ApS

Toldbodgade 4, 1. sal, 6960 Hvide Sande
CVR-nr. 29 52 67 02

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.04.18

Jens Bøndergaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

EIRAM Ejendomsinvest ApS
Toldbodgade 4, 1. sal
6960 Hvide Sande

Telefon: 51 50 75 33
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
CVR-nr.: 29 52 67 02
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Bøndergaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for EIRAM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 16. april 2018

Direktionen

Jens Bøndergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EIRAM Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EIRAM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvide Sande, den 16. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i ejendomme og udlejning af disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 220.764 mod DKK -883.122 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -603.163.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Tidligere års underskud samt den negative egenkapital skyldes udelukkende nedskrivning af investeringsejendomme foretaget tidligere år.

Der er mellem selskabet og selskabets kreditinstitut ultimo 2011 indgået en ti-årig finansieringsaftale, som blandt andet medfører, at kreditinstituttet forventes at stille yderligere likviditet til rådighed såfremt der måtte være behov herfor i forbindelse med istandsættelse af ejendommene eller andre projekter. Finansieringsaftalen indeholder også aftale om lav rente.

Selskabet har et stående lån på t.DKK 1.814, som i henhold til nuværende aftale med kreditinstitut burde indfries 30.09.18. Ledelsen forventer, som følge af den ovenfor nævnte aftale med kreditinstitut, at det stående lån forlænges, hvorfor det stående lån er indregnet som langfristet gæld i årsregnskabet.

Selskabet har en lejer, som er under konkurs, men der er fundet en ny lejer til det pågældende lejemål, hvormed ledelsen, som følge af de på nuværende tidspunkt indgåede lejeaftaler samt renteniveau, forventer, at der fortsat vil være en positiv drift af selskabets ejendomme.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet er igang med at reetablere selskabskapitalen via positiv drift af selskabets ejendomme. Tidligere års nedskrivning af investeringsejendomme medførte dog, at selskabet igen er endt i en kapitaltabssituation. Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening fra positiv drift af selskabets ejendomme.

Det er endvidere ledelsens forventning, at kreditinstituttet fortsat vil stille den nødvendige finansiering til rådighed, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	418.932	541.407
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.808	-35.925
Resultat før dagsværdireguleringer	416.124	505.482
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.186.847
Resultat af primær drift	416.124	-681.365
Finansielle indtægter	6.617	0
Finansielle omkostninger	-201.977	-201.757
Resultat før skat	220.764	-883.122
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	220.764	-883.122
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	220.764	-883.122
I alt	220.764	-883.122

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.900.000	7.900.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.808
1	Materielle anlægsaktiver i alt	7.900.000	7.902.808
	Anlægsaktiver i alt	7.900.000	7.902.808
	Andre tilgodehavender	199.994	64.048
	Tilgodehavender i alt	199.994	64.048
	Omsætningsaktiver i alt	199.994	64.048
	Aktiver i alt	8.099.994	7.966.856

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	220.000	220.000
	Overført resultat	-823.163	-1.043.927
	Egenkapital i alt	-603.163	-823.927
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.679.485	4.028.328
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.814.000	1.814.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.493.485	5.842.328
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.940	97.120
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.746.753	2.698.285
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.846	26.654
	Anden gæld	60.133	126.396
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.209.672	2.948.455
	Gældsforpligtelser i alt	8.703.157	8.790.783
	Passiver i alt	8.099.994	7.966.856
3	Eventualaktiver		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	220.000	-160.805
Forslag til resultatdisponering	0	-883.122
Saldo pr. 31.12.16	220.000	-1.043.927
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	220.000	-1.043.927
Forslag til resultatdisponering	0	220.764
Saldo pr. 31.12.17	220.000	-823.163

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	7.232.308	252.522
Kostpris pr. 31.12.17	7.232.308	252.522
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-249.714
Afskrivninger i året	0	-2.808
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-252.522
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	667.692	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	667.692	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	7.900.000	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 570 og et afkastkrav på 7,31. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 6.755. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	360.940	3.298.542	4.040.425	4.125.448
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.814.000	1.814.000	1.814.000
I alt	360.940	5.112.542	5.854.425	5.939.448

Ledelsen forventer, at stående lån til kreditinstitut forlænges, hvorfor det stående lån anses som langfristet gæld selvom gælden ifølge nuværende aftale skal indfries 30.09.18.

3. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 846, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.164 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.900. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.