

EIRAM Ejendomsinvest ApS

Toldbodgade 6

6960 Hvide Sande

CVR-nr. 29 52 67 02

Årsrapport 2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2016

Jens Bøndergaard
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EIRAM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 27. maj 2016

Direktion

Jens Bøndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab***Til kapitalejeren i EIRAM Ejendomsinvest ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for EIRAM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, I 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.

Holstebro, den 27. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ulrik Alminde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EIRAM Ejendomsinvest ApS Toldbodgade 6 6960 Hvide Sande Telefon: 9610 6785 CVR-nr.: 29 52 67 02 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Hvide Sande
Direktion	Jens Bøndergaard
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Sletten 45 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Bredgade 4 6960 Hvide Sande

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 106.568, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 59.195.

Selskabets valutaswap blev i tidligere regnskabsår indfriet og erstattet af et erhvervslån.

Der er mellem selskabet og banken indgået en ti-årig finansieringsaftale blandt andet medfølgende, at banken stiller yderligere likviditet til rådighed, såfremt der måtte være behov herfor i forbindelse med istandsættelse af ejendommene eller andre projekter. Finansieringsaftalen indeholder endvidere aftale om lav rente med videre.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen reetableres ved fremtidig indtjening fra generelle stigninger i markedspriser på ejendomme.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Den generelle økonomiske krise påvirker fortsat også markedet for investeringsejendomme især på grund af vanskelige finansieringsmuligheder. Det har negativ betydning for antallet af transaktioner i markedet og betyder, at markedet fortsat ikke er velfungerende. Der konstateres dog en svagt stigende aktivitet. Det aktuelt ekstremt lave renteniveau styrker det direkte afkast på investeringsejendomme målt i forhold til investeringer i andre traditionelle aktivklasser, hvilket fortsat vil medvirke til øget interesse for investering i ejendomme. Det forventes tillige, at et fokusområde på køberside vil være etablerede selskaber med veldrevne portefølgeejendomme.

I ledelsens vurdering af ejendommenes dagsværdier på statusdagen indgår blandt andet følgende forhold:

- Ejendommene er kategoriseret som velbeliggende.
- Sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen.

Med indregning af ovennævnte forhold, herunder indregning af stigningen i afkastet, vurderes dagsværdien af selskabets ejendomme på statusdagen.

På grund af markedssituationen gør ledelsen eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

På grund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift af selskabets ejendomme.

Investeringen er langsigtet og er karakteriseret ved, at valg af realisationstidspunkt vil hænge nøje sammen med, om salgspriser på det givne tidspunkt afspejler selskabets målsætning for værdistigninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EIRAM Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte udlejningsomkostninger, administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,6 - 8,3, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 3% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 3-5 år	Restværdi 0 %
---	--------------------	------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes til kursværdi på balancedagen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2015	2014
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	385.417	320.638
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-50.504</u>	<u>-50.504</u>
Resultat før finansielle poster	334.913	270.134
Finansielle omkostninger	<u>-228.345</u>	<u>-251.978</u>
Resultat før skat	106.568	18.156
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>106.568</u>	<u>18.156</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>106.568</u>	<u>18.156</u>
	<u>106.568</u>	<u>18.156</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme	3	8.900.000	8.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>38.733</u>	<u>89.237</u>
		<u>8.938.733</u>	<u>8.989.237</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.938.733</u>	<u>8.989.237</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>4.868</u>	<u>33.090</u>
		<u>4.868</u>	<u>33.090</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.868</u>	<u>33.090</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>8.943.601</u></u>	<u><u>9.022.327</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		220.000	220.000
Overført resultat		<u>-160.805</u>	<u>-267.372</u>
Egenkapital i alt		<u>59.195</u>	<u>-47.372</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		4.113.446	4.182.071
Andre kreditinstitutter		<u>1.814.000</u>	<u>1.814.000</u>
		<u>5.927.446</u>	<u>5.996.071</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		97.025	94.957
Kreditinstitutter		2.730.035	2.842.609
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.027	7.027
Anden gæld		<u>122.873</u>	<u>129.035</u>
		<u>2.956.960</u>	<u>3.073.628</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.884.406</u>	<u>9.069.699</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>8.943.601</u>	<u>9.022.327</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Den generelle økonomiske krise påvirker fortsat også markedet for investeringsejendomme især på grund af vanskelige finansieringsmuligheder. Det har negativ betydning for antallet af transaktioner i markedet og betyder, at markedet fortsat ikke er velfungerende. Der konstateres dog en svagt stigende aktivitet. Det aktuelt ekstremt lave renteniveau styrker det direkte afkast på investeringsejendomme målt i forhold til investeringer i andre traditionelle aktivklasser, hvilket fortsat vil medvirke til øget interesse for investering i ejendomme. Det forventes tillige, at et fokusområde på køberside vil være etablerede selskaber med veldrevne portefølgeejendomme.

I ledelsens vurdering af ejendommenes dagsværdier på statusdagen indgår blandt andet følgende forhold:

- Ejendommene er kategoriseret som velbeliggende.
- Sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen.

Med indregning af ovennævnte forhold, herunder indregning af stigningen i afkastet, vurderes dagsværdien af selskabets ejendomme på statusdagen.

På grund af markedssituationen gør ledelsen eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med usikkerhed.

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	7.045.461
Kostpris 31. december 2015	7.045.461
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.854.539
Værdireguleringer 31. december 2015	1.854.539
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	8.900.000

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>252.522</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>252.522</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	163.285
Årets afskrivninger	<u>50.504</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>213.789</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>38.733</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	220.000	-267.373	-47.373
Årets resultat	<u>0</u>	<u>106.568</u>	<u>106.568</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>220.000</u></u>	<u><u>-160.805</u></u>	<u><u>59.195</u></u>

Selskabskapitalen består af 220 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	220.000	220.000	220.000	220.000	200.000
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Selskabskapital 31. december 2015	<u><u>220.000</u></u>	<u><u>220.000</u></u>	<u><u>220.000</u></u>	<u><u>220.000</u></u>	<u><u>220.000</u></u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.277.028	4.210.471	97.025	3.239.740
Andre kreditinstitutter	1.814.000	1.814.000	0	0
	6.091.028	6.024.471	97.025	3.239.740

7 Eventualposter mv.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på kr. 693.933, som ikke er indregnet i årsregnskabet.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.210.471, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 8.900.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.000.000 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 4.000.000 til sikkerhed for bankgæld.