

# **EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS**

Sundsholmen 29  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/03/2016**

---

**Klaus Johansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS Sundsholmen 29 9400 Nørresundby
	CVR-nr: 27213847 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Revisor</b>	ERLING JENSEN REVISIONSANPARTSSELSKAB Toft højvej 11 Storvorde DK Danmark CVR-nr: 76647518 P-enhed: 1002497803

# Ledespåtegning

Den af os udarbejdede årsrapport for 2015 er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales udbytte for året med kr. 200.000.-

Det indstilles til generalforsamlingen, at der med virkning fra næste regnskabsperiode fravælges revision af årsregnskat, idet det skønnes, at selskabet opfylder betingelserne herfor

Nørresundby, den 05/02/2016

## Direktion

Rolf Nejsum

Klaus Erik Johansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ja

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til selskabets kapitalejere

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet IRAS Aps for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

## Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Storvorde, 05/02/2016

Erling G. Jensen  
Registreret Revisor  
ERLING JENSEN REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 76647518

# Ledelsesberetning

## Generelt

Selskabets formål er, at foretage investering i anlægsaktiver - herunder fast ejendom og værdipapirer. samt hermed efter direktionen skøn beslægtet virksomhed.

## Økonomisk udvikling

Selskabets drift har udviklet sig som ledelsen havde forventet.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold

## Forventet udvikling

Den positive udvikling fra indeværende år forventes at fortsætte i næste regnskabsperiode.

## Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foregår ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter.

## Ejerforhold

Ifølge selskabets særlige aktionærfortegnelse besidder følgende selskabsdeltagere mindst 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller anparter, hvis pålydende værdi udgør mindst 5% af anpartskapitalen.:

ASKI Holding Aps.

Iridium Holding Aps.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet IRAS Aps for 2015 er aflagt i danske kroner.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## GENERELT

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.

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.

## Omregning af beløb i fremmedvaluta

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

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at levering finder sted.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Ekstraordinære indtægter og udgifter

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats på 23,5 %

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som et tilgodehavende i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

## **BALANCEN**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Tekniske anlæg og maskiner 5-7 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600.- pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt regnskabspost.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer, der indgår i selskabets handelsbeholdning, måles til dagværdi (børskurs).

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v.

**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. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes realiseres, enten ved udligning af skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 23,5 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode indregnes 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.

Prioritetsgæld er således målt 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>333.684</b>	<b>335.195</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>333.684</b>	<b>335.195</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-14.821	-14.001
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>318.863</b>	<b>321.194</b>
Ekstraordinære indtægter .....	2	0	689.253
Ekstraordinære omkostninger .....	3	0	-65
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>318.863</b>	<b>1.010.382</b>
Skat af årets resultat .....	4	-66.329	-249.500
<b>Årets resultat</b> .....		<b>252.534</b>	<b>760.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		200.000	200.000
Overført resultat .....		52.534	560.882
<b>I alt</b> .....		<b>252.534</b>	<b>760.882</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		22.000	18.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>22.000</b>	<b>18.000</b>
Likvide beholdninger .....		167.748	221.944
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>189.748</b>	<b>239.944</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.189.748</b>	<b>4.239.944</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission ....		1.256.250	1.256.250
Overført resultat ....		1.391.412	1.338.878
Forslag til udbytte ....		200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.972.662</b>	<b>2.920.128</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6	243.450	238.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>243.450</b>	<b>238.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		834.118	950.876
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		22.800	22.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>856.918</b>	<b>973.676</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.665	5.000
Skyldig selskabsskat .....		59.690	63.430
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	40.363	38.810
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>116.718</b>	<b>107.240</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>973.636</b>	<b>1.080.916</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.189.748</b>	<b>4.239.944</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.256.250	1.338.878	200.000	2.920.128
Betalt udbytte .....				-200.000	-200.000
Årets resultat .....			52.534	200.000	252.534
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.256.250	1.391.412	200.000	2.972.662

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter af prioritetsgæld	-14.134	-13.745
Renter kreditorer	-481	-256
Renteudgifter i øvrigt	-206	0
	<u>-14.821</u>	<u>-14.001</u>

## 2. Ekstraordinære indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Fortjeneste ved salg anlægsaktiver	0	689.253
	<u>0</u>	<u>689.253</u>

## 3. Ekstraordinære omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige ekstraordinære omkostninger	0	65
	<u>0</u>	<u>65</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets resultat	-59.690	-63.430
Udskudt skat af årets resultat	-4.550	-184.000
Regulering af skat vedr. tidligere år	-2.089	-2.070
	<u>-66.329</u>	<u>-249.500</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendommens aktuelle offentlige vurdering andrager kr. 3.150.000,-

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	3.310.747	78.958
Nyanskaffelser, herunder forbedringer i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.310.747</b>	<b>78.958</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-78.958
Årets afskrivning	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-78.958</b>
Opskrivning primo	689.253	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivning, ultimo</b>	<b>689.253</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>

## 6. Hensættelse til udskudt skat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Hensættelser til udskudt skat, primo	238.900	54.900
Årets bevægelser	4.550	184.000
<b>Hensættelser til udskudt skat, ultimo</b>	<b>243.450</b>	<b>238.900</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>243.450</b>	<b>238.900</b>

## 7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig moms og afgifter	40.363	38.810
	40.363	38.810



## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for lån til DLR oprindelig kr. 2.025.000 - lånet er nedbragt pr. 31/12 2015 til 834.118,- er der stillet sikkerhed i ejendommen, Sundsholmen 29, 9400 Nørresundby.

Indenfor 1 år forfalder kr. 117.352

Indenfor 5 år forfalder kr. 592.472,-