

# **EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS**

Sundsholmen 29  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**25/01/2017**

**Klaus Johansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS Sundsholmen 29 9400 Nørresundby
	CVR-nr: 27213847
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Revisor</b>	ERLING JENSEN REVISIONSANPARTSSELSKAB Toftøjvej 11 9280 Storvorde DK Danmark
	CVR-nr: 76647518
	P-enhed: 1002497803

# Ledespåtegning

Den af os udarbejdede årsrapport for 2016 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.-

Selskabet opfylder stadig betingelserne for fravalg af revision af selskabets årsrapport.

Nørresundby, den 07/01/2017

## Direktion

Rolf Nejsum

Klaus Erik Johansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ja

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Vi har ydet assistance ved opstilling af den af indehaveren aflagte årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 for virksomheden Ejendomsselskabet IRAS Aps

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter

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 FSR - Danske Revisorer 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 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

Storvorde, 07/01/2017

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.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet IRAS Aps for 2016 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 22 %

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 gælds metode 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 salgskomkostninger 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 acontoskatte.

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 22 %.

### **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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>355.319</b>	<b>333.684</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>355.319</b>	<b>333.684</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-12.411	-14.821
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>342.908</b>	<b>318.863</b>
Skat af årets resultat .....	2	-55.626	-66.329
<b>Årets resultat</b> .....		<b>287.282</b>	<b>252.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		200.000	200.000
Overført resultat .....		87.282	52.534
<b>I alt</b> .....		<b>287.282</b>	<b>252.534</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</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 .....		26.000	22.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>26.000</b>	<b>22.000</b>
Likvide beholdninger .....		120.207	167.748
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>146.207</b>	<b>189.748</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.146.207</b>	<b>4.189.748</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission ....		1.256.250	1.256.250
Overført resultat ....		1.478.694	1.391.412
Forslag til udbytte ....		200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.059.944</b>	<b>2.972.662</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	241.300	243.450
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>241.300</b>	<b>243.450</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		716.766	834.118
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		22.800	22.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>739.566</b>	<b>856.918</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		5.000	16.665
Skyldig selskabsskat .....		56.420	59.690
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	5	43.977	40.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>105.397</b>	<b>116.718</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>844.963</b>	<b>973.636</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.146.207</b>	<b>4.189.748</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<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	1.391.412	200.000	2.972.662
Betalt udbytte .....				-200.000	-200.000
Årets resultat .....			87.282	200.000	287.282
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.256.250	1.478.694	200.000	3.059.944

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter af prioritetsgæld	-14.134	-12.311
Renter kreditorer	-481	0
Renteudgifter i øvrigt	-206	-100
	<b>-14.821</b>	<b>-12.411</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets resultat	-59.690	-56.420
Udskudt skat af årets resultat	-4.550	-2.150
Regulering af skat vedr. tidligere år	-2.089	-1.356
	<b>-66.329</b>	<b>-55.626</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendommens aktuelle offentlige vurdering andrager kr. 3.500.000,-

	<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>

### 4. Hensættelse til udskudt skat

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Hensættelser til udskudt skat, primo	238.900	243.450
Årets bevægelser	4.550	-2.150
<b>Hensættelser til udskudt skat, ultimo</b>	<b>243.450</b>	<b>241.300</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>243.450</b>	<b>241.300</b>

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

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig moms og afgifter	40.363	43.977
	40.363	43.977

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til DLR oprindelig kr. 2.025.000 - lånet er nedbragt pr. 31/12 2016 til 716.765,- er der stillet sikkerhed i ejendommen, Sundsholmen 29, 9400 Nørresundby.

Indenfor 1 år forfalder kr. 117.949

Indenfor 5 år forfalder kr. 587.942,-