

# **EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS**

Sundsholmen 29  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**15/01/2018**

---

**Klaus Johansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS Sundsholmen 29 9400 Nørresundby
	CVR-nr: 27213847 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Revisor</b>	ERLING JENSEN REVISIONSANPARTSSELSKAB Toft højvej 11 9280 Storvorde DK Danmark CVR-nr: 76647518 P-enhed: 1002497803

# Ledespåtegning

Den af os udarbejdede årsrapport for 2017 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. 150.000.-

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

Nørresundby, den 13/01/2018

## Direktion

Rolf Nejsum

Klaus Erik Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet IRAS Aps

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har ydet assistance ved opstilling af den af indehaveren aflagte årsrapport for perioden 1/1-2017 - 31/12-2017 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, den 13. januar 2018

Revisionsanpartsselskabet, Erling G. Jensen  
CVR NR 76647518

Erling G. Jensen

Registreret revisor

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for Ejendomsselskabet IRAS Aps for 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>372.177</b>	<b>355.319</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>372.177</b>	<b>355.319</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-11.705	-12.411
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>360.472</b>	<b>342.908</b>
Skat af årets resultat .....		-85.238	-55.626
<b>Årets resultat</b> .....		<b>275.234</b>	<b>287.282</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		150.000	200.000
Overført resultat .....		125.234	87.282
<b>I alt</b> .....		<b>275.234</b>	<b>287.282</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</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 .....		28.000	26.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.000</b>	<b>26.000</b>
Likvide beholdninger .....		210.612	120.207
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>238.612</b>	<b>146.207</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.238.612</b>	<b>4.146.207</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission ....		1.256.250	1.256.250
Overført resultat ....		1.703.928	1.478.694
Forslag til udbytte ....		150.000	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.235.178</b>	<b>3.059.944</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2	254.720	241.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>254.720</b>	<b>241.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		598.816	716.766
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		22.800	22.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>621.616</b>	<b>739.566</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.225	5.000
Skyldig selskabsskat .....		66.176	56.420
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		44.697	43.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>127.098</b>	<b>105.397</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>748.714</b>	<b>844.963</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.238.612</b>	<b>4.146.207</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter af prioritetsgæld	-11.479	-12.311
Renteudgifter selskabsskat	-1.226	-100
	<b>-11.795</b>	<b>-12.411</b>

## 2. Hensættelse til udskudt skat

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Hensættelser til udskudt skat, primo	243.450	241.300
Årets bevægelser	-2.150	13.420
<b>Hensættelser til udskudt skat, ultimo</b>	<b>241.200</b>	<b>254.720</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>241.300</b>	<b>254.720</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til DLR oprindelig kr. 2.025.000 - lånet er nedbragt pr. 31/12 2017 til 598.816,- er der stillet sikkerhed i ejendommen, Sundsholmen 29, 9400 Nørresundby.

Indenfor 1 år forfalder kr. 120.086

Indenfor 5 år forfalder kr. 598.816-