

# EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS

Sundholmen 29, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 27 21 38 47

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2026.

---

**Bjørn Helmer Johnsen**  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 12. februar 2026

**Direktion**

Bjørn Helmer Johnsen  
Direktør

Klaus Erik Johansen  
Direktør

**Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET IRAS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aalborg, den 12. februar 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jesper Havgaard Kongsted

statsautoriseret revisor  
mne34468

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET IRAS ApS Sundholmen 29 9400 Nørresundby  CVR-nr.: 27 21 38 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bjørn Helmer Johnsen, Direktør Klaus Erik Johansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	LEOS Invest AS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og værdipapirer, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 503.339 mod 485.873 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 369.560 mod 357.174 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>503.339</b>	<b>485.873</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.274	-25.274
<b>Driftsresultat</b>	<b>478.065</b>	<b>460.599</b>
Andre finansielle indtægter	432	951
Øvrige finansielle omkostninger	-3.758	-2.850
<b>Resultat før skat</b>	<b>474.739</b>	<b>458.700</b>
Skat af årets resultat	-105.179	-101.526
<b>Årets resultat</b>	<b>369.560</b>	<b>357.174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	350.000
Overføres til overført resultat	19.560	7.174
<b>Disponeret i alt</b>	<b>369.560</b>	<b>357.174</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.873.904	3.899.178
Materielle anlægsaktiver i alt	3.873.904	3.899.178
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.873.904</b>	<b>3.899.178</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	251	251
Tilgodehavender i alt	251	251
Likvide beholdninger	391.657	317.565
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>391.908</b>	<b>317.816</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.265.812</b>	<b>4.216.994</b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
2 Reserve for opskrivninger	530.449	532.241
Overført resultat	2.726.621	2.705.269
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.732.070</u></b>	<b><u>3.712.510</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>401.881</u>	<u>377.112</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>401.881</u></b>	<b><u>377.112</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.800	22.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.494	5.000
Selskabsskat	42.410	40.758
Anden gæld	<u>61.157</u>	<u>58.814</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>131.861</u>	<u>127.372</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>131.861</u></b>	<b><u>127.372</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>4.265.812</u></b>	 <b><u>4.216.994</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

<b>2. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2025	532.241	534.033
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>-1.792</u>	<u>-1.792</u>
	<u><b>530.449</b></u>	<u><b>532.241</b></u>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på tkr. 1.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.874 t.kr. Gæld til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2025 tkr. 0.

**4. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET IRAS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

**Resultatopgørelsen****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	80-100%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Udbytte**

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

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.