

Ejendomsselskabet Lura ApS

Birkerød Kongevej 59
3460 Birkerød

CVR-nr 31 58 19 74

ÅRSREGNSKAB 2012

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28.6.2013

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2012 for Ejendomsselskabet Lura ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 20. juni 2013

Direktion


Anna-Margrethe Rasmussen


Preben Lund



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lura ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lura ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 20. juni 2013

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henrik Broe
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Lura ApS Birkerød Kongevej 59 3460 Birkerød
	Telefon: 42 81 07 06
	CVR-nr: 31 58 19 74
	Stiftet: 26. juni 2008
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anna-Margrethe Rasmussen Preben Lund
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Ejerforhold	Anpartshavere omfattet af Selskabslovens §55: LURA Holding ApS Birkerød Kongevej 59 3460 Birkerød
Hovedaktivitet	Selskabets formål er, at eje, udleje og administrere fast ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lura ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter fra udlejningsejendomme, udlejningsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Lejeindtægter fra udlejningsejendomme

Lejeindtægter fra udlejningsejendommen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Udlejningsejendommens driftsomkostninger

Udlejningsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den



Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 25 %.

Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012 kr.	2011 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	908.138	854
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-367.153	-367
DRIFTSRESULTAT	540.985	487
Andre finansielle indtægter.....	0	17
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	125.686	93
Andre finansielle omkostninger.....	-420.119	-429
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	246.552	168
2 Skat af årets resultat.....	-63.000	-36
ÅRETS RESULTAT	183.552	132
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	183.552	132
DISPONERET I ALT	183.552	132



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2012 kr.	2011 tkr.
3 Grunde og bygninger	21.855.911	22.223
Materielle anlægsaktiver	21.855.911	22.223
ANLÆGSAKTIVER	21.855.911	22.223
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.415.598	3.727
Andre tilgodehavender	0	50
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	8
Tilgodehavender	4.415.598	3.785
Likvide beholdninger	130.927	145
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.546.525	3.930
AKTIVER	26.402.436	26.153



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2012 kr.	2011 tkr.
Anpartskapital.....	152.875	153
Overkurs ved emission.....	9.533.107	9.533
Overført resultat.....	391.232	208
4 EGENKAPITAL.....	10.077.214	9.894
Hensættelse til udskudt skat.....	1.185.000	1.122
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.185.000	1.122
Kreditinstitutter.....	14.394.000	14.394
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	14.394.000	14.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	318.000	318
Anden gæld.....	428.222	425
Kortfristede gældsforpligtelser.....	746.222	743
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET).....	15.140.222	15.137
PASSIVER.....	26.402.436	26.153
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2012 kr.	2011 tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	367.153	367
	<u>367.153</u>	<u>367</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	63.000	36
	<u>63.000</u>	<u>36</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012.....		23.452.946
Årets tilgang.....		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2012		<u>23.452.946</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2012.....		-1.229.882
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-367.153
Af-/nedskrivninger 31. december 2012		<u>-1.597.035</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>21.855.911</u>



Noter

	1/1 2012	Forslag til resultatdispo- nering	31/12 2012
4 Egenkapital			
Anpartskapital.....	152.875	0	152.875
Overkurs ved emission.....	9.533.107	0	9.533.107
Overført resultat.....	207.680	183.552	391.232
	<u>9.893.662</u>	<u>183.552</u>	<u>10.077.214</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

Anparter, 152.875 stk. á nom kr. 1	152.875
	<u>152.875</u>

	1/1 2012 Gæld i alt	31/12 2012 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter.....	14.394.000	14.394.000	14.394.000
	<u>14.394.000</u>	<u>14.394.000</u>	<u>14.394.000</u>

6 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, tkr. 14.394, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 21.856.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 4.900, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på i alt tkr. 4.900 deponeret til sikkerhed for bankgæld i Lund & Olsen A/S.