



Ejendomsselskabet Lura ApS

Birkerød Kongevej 59
3460 Birkerød

CVR-nr 31 58 19 74

ÅRSRAPPORT 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11/6 2014

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Virksomhedsoplysninger mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Lura ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 31. maj 2014

Direktion

Anna-Margrethe Rasmussen

Preben Lund



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Lura ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lura ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 6. juni 2014

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



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lura ApS for 2013 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 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.

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. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LURA Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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/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 regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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.

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 samt for betalte acontoskatte.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 91.000 kr.



Anvendt regnskabspraksis

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.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	959.111	908
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-367.153	-367
DRIFTSRESULTAT	591.958	541
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	92.163	126
Andre finansielle omkostninger	-341.784	-420
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	342.337	247
3 Skat af årets resultat.....	-9.000	-63
ÅRETS RESULTAT	333.337	184
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	333.337	184
DISPONERET I ALT	333.337	184



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2013 kr.	2012 tkr.
4 Grunde og bygninger	21.488.758	21.856
Materielle anlægsaktiver	21.488.758	21.856
ANLÆGSAKTIVER	21.488.758	21.856
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.231.512	4.416
Tilgodehavender	5.231.512	4.416
Likvide beholdninger	21.223	130
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.252.735	4.546
AKTIVER	26.741.493	26.402



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2013 kr.	2012 tkr.
Anpartskapital.....	152.875	153
Overkurs ved emission.....	9.533.107	9.533
Overført resultat.....	724.569	392
5 EGENKAPITAL.....	10.410.551	10.078
Hensættelse til udskudt skat.....	1.194.000	1.185
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.194.000	1.185
Kreditinstitutter.....	14.394.000	14.394
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	14.394.000	14.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	318.000	318
Anden gæld.....	424.942	427
Kortfristede gældsforpligtelser.....	742.942	745
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET).....	15.136.942	15.139
PASSIVER.....	26.741.493	26.402
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2013 kr.	2012 tkr.
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets formål er, at eje, udleje og administrere fast ejendom.		
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	367.153	367
	<u>367.153</u>	<u>367</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	9.000	63
	<u>9.000</u>	<u>63</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013		23.452.946
Årets tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2013		<u>23.452.946</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2013		-1.597.035
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		-367.153
Af-/nedskrivninger 31. december 2013		<u>-1.964.188</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u><u>21.488.758</u></u>



Noter

	1/1 2013	Forslag til resultatdisponering	31/12 2013
5 Egenkapital			
Anpartskapital.....	152.875	0	152.875
Overkurs ved emission.....	9.533.107	0	9.533.107
Overført resultat.....	391.232	333.337	724.569
	<u>10.077.214</u>	<u>333.337</u>	<u>10.410.551</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

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

	1/1 2013 Gæld i alt	31/12 2013 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
6 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>

7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab LURA Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.



Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, tkr. 14.394, er der stillet pant stort tkr. 14.394 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 21.489.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev stort 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.