



Ejendomsselskabet Lura ApS

**Birkerød Kongevej 59
3460 Birkerød**

CVR-nr 31 58 19 74

ÅRSRAPPORT 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15/6 2016

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Virksomhedsoplysninger mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lura ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19. april 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 19. april 2016

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93

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 2015 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.

Udlejningsejendommens driftsomkostninger

Udlejningsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til udlejningsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

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. Der afskrives ikke på grunde.

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. 12.800 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 salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 23,5% til 22% i indkomstårene 2015 – 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	616.043	322
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-367.153	-367
DRIFTSRESULTAT	248.890	-45
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	106.559	100
Andre finansielle omkostninger.....	-303.901	-344
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	51.548	-289
3 Skat af årets resultat.....	60.000	68
ÅRETS RESULTAT	111.548	-221
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	111.548	-221
DISPONERET I ALT	111.548	-221



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
4 Grunde og bygninger	20.754.452	21.122
Materielle anlægsaktiver	20.754.452	21.122
ANLÆGSAKTIVER	20.754.452	21.122
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.808.819	5.188
Tilgodehavender	5.808.819	5.188
Likvide beholdninger	2.834	133
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.811.653	5.321
AKTIVER	26.566.105	26.443



Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....	152.875	153
Overkurs ved emission.....	9.533.107	9.533
Overført resultat.....	614.794	504
5 EGENKAPITAL.....	10.300.776	10.190
Hensættelse til udskudt skat.....	1.066.000	1.126
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.066.000	1.126
Kreditinstitutter.....	14.183.491	14.394
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	14.183.491	14.394
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	210.509	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	318.000	318
Anden gæld.....	487.329	415
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.015.838	733
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	15.199.329	15.127
PASSIVER.....	26.566.105	26.443

7 Eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet 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	-60.000	-68
	<u>-60.000</u>	<u>-68</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....		23.452.946
Årets tilgang.....		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2015		<u>23.452.946</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015.....		-2.331.341
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-367.153
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-2.698.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u><u>20.754.452</u></u>



Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
5 Egenkapital			
Anpartskapital.....	152.875	0	152.875
Overkurs ved emission.....	9.533.107	0	9.533.107
Overført resultat.....	503.246	111.548	614.794
	<u>10.189.228</u>	<u>111.548</u>	<u>10.300.776</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

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

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter.....	14.394.000	14.394.000	210.509	11.899.760
	<u>14.394.000</u>	<u>14.394.000</u>	<u>210.509</u>	<u>11.899.760</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 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 20.754.

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.