

# **LE 2 ApS**

**c/o Lysholt Erhverv A/S**

**Lysholt Allé 10**

**7100 Vejle**

**CVR-nr. 30 06 74 60**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. marts 2016



Gert Eg

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for LE 2 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

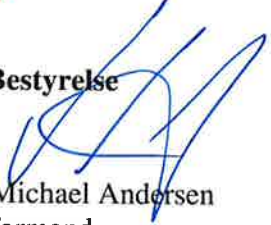
Vejle, den 10. marts 2016

### Direktion



Jørgen Andersen  
adm. direktør

### Bestyrelse



Michael Andersen  
formand



Hans-Henrik Eriksen  
næstformand



Jørgen Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i LE 2 ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for LE 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 fejl-information, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Vejle, den 10. marts 2016

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Lars Tylvad Andersen  
Statsautoriseret revisor

  
Lene Kamper Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LE 2 ApS  
c/o Lysholt Erhverv A/S  
Lysholt Allé 10  
7100 Vejle  
Hjemmeside: [www.lysholtparken.dk](http://www.lysholtparken.dk)

CVR-nr.: 30 06 74 60  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 20. november 2006  
Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Michael Andersen, formand  
Hans-Henrik Eriksen, næstformand  
Jørgen Andersen

### Direktion

Jørgen Andersen, adm. direktør

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lysholt Allé 10  
7100 Vejle

### Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank A/S

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. marts 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning og salg af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 392.054, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.442.473.

Selskabet ejer Advice House som er et company kontorhus på 5.500 m<sup>2</sup> for rådgivningsvirksomheder indenfor forretningsudvikling, revision, jura, HR, IT, finansiering m.v.

Resultatet i 2015 er ca. kr. 150.000 dårligere end i 2014, da en del af lejerne, helt som planlagt, medio 2014 flyttede over til nabohuset "Green Tech House" (som Lysholt Erhverv A/S ejer 33% af) da dette åbnede den 24. juni 2014.

Genudlejningen som er foregået fra medio 2014 til efteråret 2015, har resulteret i, at huset ultimo 2015 igen er helt udlejet, hvorfor resultatet forventes forbedret i 2016.

Selskabets likviditet og cashflow vurderes at være tilstrækkelig til finansieringen af driften i det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for LE 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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.

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.

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med Lysholt Erhverv A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **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. På bygninger anvendes en scrapværdi på 25% af anskaffelsessummen. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.470.493</b>	<b>3.694.134</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.346.690	-1.357.553
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.123.803</b>	<b>2.336.581</b>
Finansielle indtægter	1	124.739	103.783
Finansielle omkostninger	2	-1.322.336	-1.317.340
<b>Resultat før skat</b>		<b>926.206</b>	<b>1.123.024</b>
Skat af årets resultat	3	-534.152	-587.973
<b>Årets resultat</b>		<b>392.054</b>	<b>535.051</b>

## Resultatdisponering

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	392.054	535.051
	<b>392.054</b>	<b>535.051</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		69.601.468	70.269.464
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.890	250.587
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>69.742.358</u></b>	<b><u>70.520.051</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>69.742.358</u></b>	<b><u>70.520.051</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	31.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.969.171	1.289.414
Andre tilgodehavender		308.105	825.015
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.277.276</u></b>	<b><u>2.145.679</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.476</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.282.752</u></b>	<b><u>2.145.679</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>72.025.110</u></u></b>	<b><u><u>72.665.730</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.317.473	5.925.418
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>6.442.473</b>	<b>6.050.418</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.477.635	44.083.083
Andre kreditinstitutter		18.666.667	20.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>62.144.302</b>	<b>64.083.083</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.942.528	611.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101.368	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.854	304.015
Selskabsskat		534.152	587.973
Anden gæld		816.433	1.028.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.438.335</b>	<b>2.532.229</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>65.582.637</b>	<b>66.615.312</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>72.025.110</b>	<b>72.665.730</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	124.242	103.782
Andre finansielle indtægter	497	1
	<u><b>124.739</b></u>	<u><b>103.783</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.322.336	1.317.340
	<u><b>1.322.336</b></u>	<u><b>1.317.340</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	534.152	587.973
	<u><b>534.152</b></u>	<u><b>587.973</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	76.216.630	1.069.602
Tilgang i årets løb	568.997	0
Kostpris 31. december 2015	<u>76.785.627</u>	<u>1.069.602</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.947.166	819.015
Årets afskrivninger	1.236.993	109.697
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>7.184.159</u>	<u>928.712</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>69.601.468</b></u>	<u><b>140.890</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.925.419	6.050.419
Årets resultat	0	392.054	392.054
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>6.317.473</b>	<b>6.442.473</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.694.483	44.086.830	609.195	41.006.299
Andre kreditinstitutter	20.000.000	20.000.000	1.333.333	13.333.333
	<b>64.694.483</b>	<b>64.086.830</b>	<b>1.942.528</b>	<b>54.339.632</b>

### 7 Eventualposter mv.

Der er indgået aftale om fælles kreditramme og selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut med en samlet ramme på 5 mill. kr. Aftalen er indgået sammen med søsterselskabet Buen I Vejle ApS og moderselskabet Lysholt Erhverv A/S.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Lysholt Erhverv A/S-koncernen. Som sambeskattet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kredit- og realkreditinstitutter, t.kr. 64.087 er der udstedt ejerpantebreve på i alt 48.859 tkr., der giver pant i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 69.601.

## **Noter til årsrapporten**

### **9 Nærtstående parter og ejerforhold**

#### **Bestemmende indflydelse**

Lysholt Erhverv A/S, Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lysholt Erhverv A/S, Lysholt Allé 10, 7100 Vejle