

Buen I Vejle ApS

c/o Lysholt Erhverv A/S

Lysholt Allé 10

7100 Vejle

CVR-nr. 31 59 67 77

Årsrapport for 2015

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



Gert Eg

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 Buen I Vejle 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 Buen I Vejle ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Buen I Vejle 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

Buen I Vejle ApS
c/o Lysholt Erhverv A/S
Lysholt Allé 10
7100 Vejle
Hjemmeside: www.bevejle.dk

CVR-nr.: 31 59 67 77
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. juli 2008
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 underskud på kr. 14.603.235, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.115.107.

Driftsresultatet for selskabet udviser et mindre underskud på kr. 74.124, men grundet den ekstraordinære nedskrivning i 2015 på ejendommen med kr. 13,8 mio. kommer selskabet ud med et utilfredsstillende resultat i 2015.

Trods ejendommens gode placering i Vejle Nord's stærke detailhandelsområde - et område med over 15 stærke detailhandels butikker - har ejendommen i 2015 "kun" være delvist udlejet (til "Vejle Bolighus") og det forventes at ejendommen bliver fuldt udlejet igen i løbet af 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 Buen I Vejle 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.

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og 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 fordels 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.
Bruttotab		-74.124	356.070
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-14.446.465	-590.559
Resultat før finansielle poster		-14.520.589	-234.489
Finansielle indtægter	1	94.118	76.604
Finansielle omkostninger	2	-168.572	-259.106
Resultat før skat		-14.595.043	-416.991
Skat af årets resultat	3	-8.192	415.747
Årets resultat		-14.603.235	-1.244

Resultatdisponering

	2015 kr.	2014 kr.
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-14.603.235	-1.244
	-14.603.235	-1.244

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.902.455	31.182.027
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>166.893</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>16.902.455</u>	<u>31.348.920</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.902.455</u>	<u>31.348.920</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.435	473.188
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.408.650	2.416.808
Andre tilgodehavender		110.542	81.949
Udskudt skatteaktiv		99.025	128.249
Selskabsskat		<u>21.032</u>	<u>233.885</u>
Tilgodehavender		<u>2.728.684</u>	<u>3.334.079</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.728.684</u>	<u>3.334.079</u>
Aktiver i alt		<u><u>19.631.139</u></u>	<u><u>34.682.999</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		1.989.107	16.592.343
Egenkapital	5	<u>2.115.107</u>	<u>16.718.343</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.773.528	16.988.516
Modtagne forudbetalinger fra kunder		52.534	322.084
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>16.826.062</u>	<u>17.310.600</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	216.278	217.000
Kreditinstitutter		375.575	374.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.117	48.210
Anden gæld		0	13.859
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>689.970</u>	<u>654.056</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.516.032</u>	<u>17.964.656</u>
Passiver i alt		<u>19.631.139</u>	<u>34.682.999</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>94.118</u>	<u>76.604</u>
	<u>94.118</u>	<u>76.604</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>168.572</u>	<u>259.106</u>
	<u>168.572</u>	<u>259.106</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-233.885
Årets udskudte skat	10.184	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-53.613
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-1.992</u>	<u>-128.249</u>
	<u>8.192</u>	<u>-415.747</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	32.617.151	556.534
Kostpris 31. december 2015	32.617.151	556.534
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.435.124	389.641
Årets nedskrivninger	13.799.921	55.586
Årets afskrivninger	479.651	111.307
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	15.714.696	556.534
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	16.902.455	0

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	16.592.342	16.718.342
Årets resultat	0	-14.603.235	-14.603.235
Egenkapital 31. december 2015	126.000	1.989.107	2.115.107

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.205.516	16.989.806	216.278	15.896.148
Modtagne forudbetalinger fra kunder	322.084	52.534	0	0
	17.527.600	17.042.340	216.278	15.896.148

Noter til årsrapporten

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 LE 2 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 realkreditinstitutter, t.kr. 16.990, er der udstedet ejerpantebrev i grunde og bygninger på t.kr. 17.760, der giver pant i ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.902.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Lysholt Erhverv A/S

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