Vejlehuset ApS

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 35 88 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/6 2017

Hans Ole Lomholt Poulsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Vejlehuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. juni 2017

Direktion

Hans Ole Lomholt Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vejlehuset ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vejlehuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 19. juni 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vejlehuset ApS Keglekærvej 11 7100 Vejle CVR-nr.: 30 35 88 80 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Direktion	Hans Ole Lomholt Poulsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**499.558**	**387.389**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	0	-329.866
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**499.558**	**57.523**
Finansielle indtægter		0	35.144
Finansielle omkostninger	5	-516.968	-434.597
Resultat før skat		**-17.410**	**-341.930**
Skat af årets resultat	6	-1.629	1.806
Årets resultat		**-19.039**	**-340.124**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-19.039	-340.124
	-19.039	**-340.124**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		12.528.293	12.528.293
Materielle anlægsaktiver	7	**12.528.293**	**12.528.293**
Anlægsaktiver		**12.528.293**	**12.528.293**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.501	0
Udskudt skatteaktiv	9	0	0
Selskabsskat		4.043	1.806
Tilgodehavender		**115.544**	**1.806**
Likvide beholdninger		**0**	**65.400**
Omsætningsaktiver		**115.544**	**67.206**
Aktiver		**12.643.837**	**12.595.499**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.520.385	-2.501.346
Egenkapital	8	**-2.395.385**	**-2.376.346**
Gæld til realkreditinstitutter		7.038.032	7.301.758
Langfristede gældsforpligtelser	10	**7.038.032**	**7.301.758**
Gæld til realkreditinstitutter	10	259.303	257.877
Kreditinstitutter		1.143	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.436.294	7.107.760
Anden gæld		304.450	304.450
Kortfristede gældsforpligtelser		**8.001.190**	**7.670.087**
Gældsforpligtelser		**15.039.222**	**14.971.845**
Passiver		**12.643.837**	**12.595.499**

Kapitalberedskab	1
Usikkerhed ved indregning og måling	2
Hovedaktivitet	3
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabet har opnået en aftale med moderselskabet om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering i det kommende år. Selskabet forventer via fremtidigt salg af lejligheder at kunne reetablere selskabskapitalen.

Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommenes værdi.

3 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsinvestering.

4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-329.866
	0	**-329.866**

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	424.668	336.297
Andre finansielle omkostninger	92.300	98.300
	516.968	**434.597**

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-4.043	-1.806
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.672	0
	1.629	**-1.806**

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	13.526.180
Kostpris 31. december	13.526.180
Værdireguleringer 1. januar	-997.887
Værdireguleringer 31. december	-997.887
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**12.528.293**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansæt-telsesteknikker.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 4,5 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en ejendom med en standard beliggenhed i området under hensyntagen til de indgåede lejeaftalers levetid mv.

Driftsomkostningerne udgør ca. 43 % af lejeindtægterne.

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.501.346	-2.376.346
Årets resultat	0	-19.039	-19.039
Egenkapital 31. december	**125.000**	**-2.520.385**	**-2.395.385**

9 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-333.777	-333.778
Låneomkostninger	-5.934	-6.147
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-13.428	-13.428
Overført til udskudt skatteaktiv	353.139	353.353
	0	**0**
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	353.139	353.353
Nedskrivning til vurderet værdi	-353.139	-353.353
Regnskabsmæssig værdi	**0**	**0**

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.994.429	6.259.476
Mellem 1 og 5 år	1.043.603	1.042.282
Langfristet del	7.038.032	7.301.758
Inden for 1 år	259.303	257.877
	7.297.335	**7.559.635**

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.528.293	12.528.293

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Keglekær Holding, Vejle ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejlehuset ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af ejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en forhøjelse af resultat før skat for indeværende år med TDKK 330, og årets resultat med TDKK 330. Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med TDKK 330, og den samlede balancesum med TDKK 330. Sammenligningstal er korrigeret som følge af ændringen, der dog ikke har beløbsmæssigt effekt på sammenligningstallene.

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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.