

**Vejlefjord-Fondens
Ejendomsholdingselskab ApS
CVR-nr. 30524306
Sanatorievej 26
7140 Stouby**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2016

Dirigent

Navn: Jesper Høy

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejlefjord-Fondens Ejendomsholdingselskab ApS
Sanatorievej 26
7140 Stouby

CVR-nr.: 30524306
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Allan Jon Wissmann, direktør

Bank

Jyske Bank A/S

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vejlefjord-Fondens Ejendoms Holdingselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 14.03.2016

Direktion

Allan Jon Wissmann
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vejlefjord-Fondens Ejendomsholdingselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlefjord-Fondens Ejendomsholdingselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Going concern", hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften og at ledelsen har udarbejdet budget for koncernen for 2016, der viser, at det er muligt at gennemføre driften indenfor de givne kreditrammer. Det fremgår endvidere af note 1, at selskabets kreditinstitut, i lighed med tidligere år, har forlænget de nuværende kreditfaciliteter. Årsregnskabet er under disse forudsætninger aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi henviser til den usikkerhed, der kan være forbundet hermed.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2 "Usikkerhed om indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som følge af usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendomme i datterselskaberne og usikkerhed forbundet til datterselskabernes fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 14.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole S. Larsen
statsautoriseret revisor

Jesper Brønd-Jensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse af kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på 313 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2015 udviser en negativ egenkapital 6.628 t.kr. Egenkapitalen er påvirket af regulering af finansielle instrumenter (renteswap) i datterselskaberne.

Resultatet er ikke tilfredsstillende. Der budgetteres i 2016 med et lille underskud grundet renteomkostninger, som ikke opvejes af overskud i de tilknyttede virksomheder.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Datterselskabernes fortsatte drift er behæftet med væsentlig usikkerhed. Som følge heraf er værdiansættelsen af selskabets kapitalandele behæftet med den usikkerhed, som knytter sig til datterselskabernes fortsatte drift. Det er på baggrund af udarbejdede budgetter ledelsens vurdering, at datterselskaberne kan fortsætte driften, hvorfor kapitalandelene er indregnet efter indre værdis metode.

Ledelsen har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten gennemgået værdiansættelsen af ejendommene i datterselskaberne. Med udgangspunkt i den udarbejdede værdiansættelse er det ledelsens vurdering, at den samlede værdi af datterselskabernes ejendomme svarer til den regnskabsmæssige værdi. Det er således ledelsens vurdering, at der ikke er nedskrivningsbehov på datterselskabernes ejendomme, og dermed kapitalandelene.

Ledelsen gør dog opmærksom på, at der er usikkerhed med hensyn til værdiansættelsen af ejendomme i datterselskaberne, idet der i tilknytning til ejendommenes værdiansættelse er et ikke ubetydeligt element af liebhaverkarakter.

Forventet udvikling

Selskabets eneste aktivitet er besiddelse af kapitalandele i de to datterselskaber. Datterselskabernes aktiviteter består i besiddelse og udlejning af fast ejendom, og datterselskaberne har på nuværende tidspunkt tre primære lejere, hvoraf de to er koncernforbundne. Datterselskabernes fremtidige indtjening er afhængig af lejeindtægten herfra. Den tredje primære lejer er AGA A/S, som lejer to etager i punkthusene til REMEO Vejlefjord. AGA A/S er ikke en del af koncernen.

Selskabets kreditinstitut har, i lighed med tidligere år, forlænget de nuværende kreditter frem til 01.06.2017, og selskabets ledelse vurderer derfor, at det nuværende kapitalberedskab er tilstrækkeligt.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens §110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 Vejlefjord-Fondens dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat indregnet af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdi af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte forpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(22.438)	(4.250)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		561.477	(1.733.192)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.104.628)</u>	<u>(264.416)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(565.589)	(2.001.858)
Skat af ordinært resultat	4	<u>252.470</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(313.119)</u>	<u>(2.001.858)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(313.119)</u>	<u>(2.001.858)</u>
		<u>(313.119)</u>	<u>(2.001.858)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.543.458	12.548.378
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>15.543.458</u>	<u>12.548.378</u>
Anlægsaktiver		<u>15.543.458</u>	<u>12.548.378</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		252.470	1.957
Tilgodehavender		<u>252.470</u>	<u>1.957</u>
Omsætningsaktiver		<u>252.470</u>	<u>1.957</u>
Aktiver		<u><u>15.795.928</u></u>	<u><u>12.550.335</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(6.753.013)</u>	<u>(8.873.497)</u>
Egenkapital		<u>(6.628.013)</u>	<u>(8.748.497)</u>
Bankgæld		22.412.941	11.009.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.278.897
Anden gæld		<u>11.000</u>	<u>10.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.423.941</u>	<u>21.298.832</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.423.941</u>	<u>21.298.832</u>
Passiver		<u>15.795.928</u>	<u>12.550.335</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(8.873.497)	(8.748.497)
Øvrige egenkapitalposter	0	2.433.603	2.433.603
Årets resultat	0	(313.119)	(313.119)
Egenkapital ultimo	125.000	(6.753.013)	(6.628.013)

Noter

1. Going concern

Selskabet, datterselskaberne og de øvrige virksomheder i koncernen har, i lighed med tidligere år, fra koncernens kreditinstitut modtaget tilsagn om forlængelse af kreditter frem til den 01.06.2017.

Selskabet, datterselskaberne og koncernen har udarbejdet budget for 2016, som viser, at det er muligt at gennemføre driften inden for de aftalte kreditrammer.

Det er ledelsens forventning, at det godkendte budget realiseres, og årsregnskabet er derfor i overensstemmelse hermed aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen gør opmærksom på, at værdiansættelsen af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er behæftet med usikkerhed. Usikkerheden knytter sig til usikkerhed om datterselskabernes fortsatte drift og usikkerhed i tilknytning til datterselskabernes ejendomme. Det er på baggrund af udarbejdede budgetter ledelsens vurdering, at datterselskaberne kan fortsætte driften, hvorfor kapitalandelene er indregnet i overensstemmelse hermed. Usikkerheden omkring datterselskabernes evne til at fortsætte driften samt værdiansættelse af ejendomme skal ses i sammenhæng med ovenstående beskrivelse i note 1. Der henvises i øvrigt til beskrivelse af usikkerhed om fortsat drift i årsrapporterne for datterselskaberne og årsrapporterne for de øvrige virksomheder i koncernen.

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder
Renteomkostninger i øvrigt

2015	2014
kr.	kr.
26.000	215.000
1.078.628	49.416
1.104.628	264.416

4. Skat af ordinært resultat

Aktuel skat

2015	2014
kr.	kr.
(252.470)	0
(252.470)	0

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	20.703.300
Kostpris ultimo	20.703.300
Opskrivninger primo	(8.154.922)
Egenkapitalreguleringer	2.433.603
Andel af årets resultat	561.477
Opskrivninger ultimo	(5.159.842)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.543.458

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S	Hedensted	A/S	100,00
Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S	Hedensted	A/S	100,00

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet afgivet pant i aktier i datterselskaber, nom. 3.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S, Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S, Vejlefjord Rehabiliteringscenter A/S og Hotel Vejlefjord A/S er pantsat aktier i datterselskaber, nom. 3.000 t.kr.

	2015 kr.	2014 kr.
Indregnet regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktier	15.543.458	12.548.377

Noter

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Vejlefjord-Fonden, Sanatorievej 26, 7140 Stouby.