



**Vejlefjord-Fondens
Ejendoms Holdingselskab ApS**

Sanatorievej 26
7140 Stouby
CVR-nr. 30524306

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.03.2022

Jesper Høy
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejlefjord-Fondens Ejendoms Holdingselskab ApS

Sanatorievej 26

7140 Stouby

CVR-nr.: 30524306

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Jens Dalsgaard Løgstrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 30.03.2022

Direktion

Jens Dalsgaard Løgstrup

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vejle fjord-Fondens Ejendomsholdingselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejle fjord-Fondens Ejendomsholdingselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerheder med hensyn til værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i

Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse af kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på 5.538 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2021 udviser en egenkapital 26.631 t.kr. Egenkapitalen er påvirket af regulering af finansielle instrumenter (renteswap) i datterselskaberne.

Resultatet er tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandelene er indregnet efter indre værdis metode, da der er budgetteret med going concern.

Selskabets ejendomme optages til kostpris med tillæg af opskrivninger og nedskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at ejendommenes regnskabsmæssige værdi er udtryk for dagsværdien. Der henvises endvidere til omtalen i note 1.

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 koncernforbundne lejere. Datterselskabernes fremtidige indtjening er afhængig af lejeindtægten herfra.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(20.625)	(10.751)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.061.758	4.137.668
Andre finansielle omkostninger	2	(650.566)	(522.555)
Resultat før skat		5.390.567	3.604.362
Skat af årets resultat	3	147.662	117.327
Årets resultat		5.538.229	3.721.689
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.538.229	3.721.689
Resultatdisponering		5.538.229	3.721.689

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.088.565	39.574.032
Finansielle aktiver	4	53.088.565	39.574.032
Anlægsaktiver		53.088.565	39.574.032
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.120.000
Udskudt skat		63.578	119.938
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		204.022	163.448
Periodeafgrænsningsposter		155.000	155.000
Tilgodehavender		422.600	1.558.386
Likvide beholdninger		23.941	62.687
Omsætningsaktiver		446.541	1.621.073
Aktiver		53.535.106	41.195.105

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		32.385.261	18.870.731
Overført overskud eller underskud		(5.879.155)	(5.355.626)
Egenkapital		26.631.106	13.640.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.884.000	27.530.000
Anden gæld		0	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		26.904.000	27.555.000
Gældsforpligtelser		26.904.000	27.555.000
Passiver		53.535.106	41.195.105
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	18.870.731	(5.355.626)	13.640.105
Øvrige egenkapitalposter	0	7.452.772	0	7.452.772
Årets resultat	0	6.061.758	(523.529)	5.538.229
Egenkapital ultimo	125.000	32.385.261	(5.879.155)	26.631.106

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed om indregning og måling af ejendomme

Selskabets ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Selskabets ejendomme er i tilknytning til aflæggelsen af årsregnskabet for 2020 værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en ekstern vurdering.

Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2021 fortsat er forsvarlig, om end værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed, særligt i lyset af COVID-19 situationen og effekten heraf på det generelle økonomiske klima, idet der til værdiansættelsen af ejendommene er knyttet et ikke ubetydeligt element af liebhaveri.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets lejere, der i al væsentlighed består af koncernforbundne selskaber, fortsat har en god finansiell stilling og at det nuværende udlejningsniveau vil kunne fastholdes for så vidt, angår både udlejningsomfanget (100%) og lejeniveauet.

I forbindelse med den seneste værdiansættelse af selskabets ejendomme er anvendt følgende afkastkrav af den eksterne vurdering:

- Ejendomme anvendt til hoteldrift, 8,15%
- Ejendomme anvendt til drift af rehabiliteringscenter, 7,12%
- Ejendomme anvendt til boligudlejning, 4,25%

En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil medføre en reduktion af værdien af ejendommene med 15.514 t.kr.

2 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	399.179	390.382
Renteomkostninger i øvrigt	537	6.323
Øvrige finansielle omkostninger	250.850	125.850
	650.566	522.555

3 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	56.360	46.121
Refusion i sambeskatning	(204.022)	(163.448)
	(147.662)	(117.327)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	20.703.304
Kostpris ultimo	20.703.304
Opskrivninger primo	18.870.728
Egenkapitalreguleringer	7.452.775
Andel af årets resultat	6.061.758
Opskrivninger ultimo	32.385.261
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.088.565

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel
			%
Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S	Hedensted	A/S	100
Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S	Hedensted	A/S	100

5 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere har været 0 i både 2021 og 2020.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S som administrationsselskab. 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.

Selskabet har over for selskabets bankforbindelse stillet sikkerhed i form af transport i interne mellemregninger.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med de koncernforbundne selskaber, Vejlefjord Rehabiliteringscenter A/S, NyFjordbo ApS, Hotel Vejlefjord A/S, Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S og Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S over for kreditinstitut.

	2021 kr.	2020 kr.
Samlet mellemværende med Jyske Bank A/S i tilknyttede virksomheder, for hvilke selskabet har afgivet selvskyldner kaution udgør	<u>30.094.615</u>	<u>35.267.814</u>

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger. 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.

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.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes 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 skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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