

Villemoes Holding ApS
CVR-nr. 15017317
Torvegade 4
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.12.2016

Dirigent



Navn: Peter Villemoes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.10.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Holding ApS
Torvegade 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 15017317

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.11.2015 - 31.10.2016

Bestyrelse

Peter Villemoes
Frederik Villemoes
Christian Villemoes

Direktion

Peter Villemoes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016 for Villemoes Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13.12.2016

Direktion



Peter Villemoes

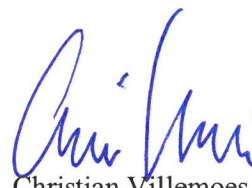
Bestyrelse



Peter Villemoes



Frederik Villemoes



Christian Villemoes

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Villemoes Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Villemoes Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016, 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. 31.10.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 13.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jan Teilmann Toustrup
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har været investeringer i fast ejendom samt udlejning og drift af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af den primære drift har i 2015/16 fortsat været tilfredsstillende.

Årets ordinære resultat blev et overskud før skat på 53.522.943 kr. mod et overskud på 57.033.678 kr. for regnskabsåret 2014/15.

Årets resultat efter skat blev et overskud på 41.733.151 kr. mod et overskud på 43.619.355 kr. for regnskabsåret 2014/15.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 7. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 761.583.328 kr. Den seneste kendte offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør 719.227.500 kr.

Forventet udvikling

Resultat af den primære drift forventes at være stigende i 2016/17.

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.

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 nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægt, som omfatter lejeperioder i regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendom) og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastspændet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 4,5% - 15%.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Den løbende regulering af prioritetsgælden til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita fra lejere i selskabets ejendomme.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		57.006.130	61.900.873
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.249.816	3.901.183
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.542.830	(455.656)
Personaleomkostninger	1	(5.520.794)	(5.387.327)
Af- og nedskrivninger		(939.803)	(864.807)
Driftsresultat		55.338.179	59.094.266
Andre finansielle indtægter		500.737	818.686
Andre finansielle omkostninger		(2.315.973)	(2.879.274)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		53.522.943	57.033.678
Skat af ordinært resultat	2	(11.789.792)	(13.414.323)
Årets resultat		41.733.151	43.619.355
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		41.733.151	43.619.355
		41.733.151	43.619.355

Balance pr. 31.10.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.709.871	4.727.102
Investeringsejendomme		761.583.328	726.654.290
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.544.689	4.817.261
Materielle anlægsaktiver under udførelse		825.000	409.593
Materielle anlægsaktiver	3	<u>771.662.888</u>	<u>736.608.246</u>
Anlægsaktiver		<u>771.662.888</u>	<u>736.608.246</u>
Andre tilgodehavender		1.559.384	631.723
Periodeafgrænsningsposter		448.390	531.525
Tilgodehavender		<u>2.007.774</u>	<u>1.163.248</u>
Likvide beholdninger		<u>71.578.254</u>	<u>81.672.105</u>
Omsætningsaktiver		<u>73.586.028</u>	<u>82.835.353</u>
Aktiver		<u>845.248.916</u>	<u>819.443.599</u>

Balance pr. 31.10.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>479.633.536</u>	<u>437.900.385</u>
Egenkapital		<u>482.133.536</u>	<u>440.400.385</u>
Udskudt skat	4	<u>63.906.000</u>	<u>59.425.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>63.906.000</u>	<u>59.425.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>244.975.627</u>	<u>266.280.458</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>244.975.627</u>	<u>266.280.458</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	19.000.000	22.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.303.756	20.067.824
Skyldig selskabsskat		5.186.917	6.424.323
Anden gæld		9.292.575	1.796.110
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.450.505</u>	<u>3.049.499</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>54.233.753</u>	<u>53.337.756</u>
Gældsforpligtelser		<u>299.209.380</u>	<u>319.618.214</u>
Passiver		<u>845.248.916</u>	<u>819.443.599</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	437.900.385	440.400.385
Årets resultat	0	41.733.151	41.733.151
Egenkapital ultimo	2.500.000	479.633.536	482.133.536

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.		
1. Personaleomkostninger				
Gager og løn	5.412.982	5.284.837		
Pensioner	47.633	42.412		
Andre omkostninger til social sikring	43.275	44.427		
Andre personaleomkostninger	16.904	15.651		
	<u>5.520.794</u>	<u>5.387.327</u>		
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.		
2. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	7.294.158	7.826.323		
Ændring af udskudt skat	4.481.000	5.588.000		
Regulering vedrørende tidligere år	14.634	0		
	<u>11.789.792</u>	<u>13.414.323</u>		
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	4.761.564	709.825.686	13.284.942	409.593
Tilgange	0	32.679.222	650.000	825.000
Afgange	0	0	0	(409.593)
Kostpris ultimo	<u>4.761.564</u>	<u>742.504.908</u>	<u>13.934.942</u>	<u>825.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	(34.462)	0	(8.467.681)	0
Årets afskrivninger	(17.231)	0	(922.572)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(51.693)</u>	<u>0</u>	<u>(9.390.253)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	16.828.604	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	2.249.816	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>19.078.420</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.709.871</u>	<u>761.583.328</u>	<u>4.544.689</u>	<u>825.000</u>

Noter

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 9,45% pr. 31.10.2016 (9,58% pr. 31.10.2015). En forøgelse af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg 6-8% (31.10.2015 6-8%)
- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg 9-15% (31.10.2015 9-15%)
- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg 4,50% (31.10.2015 4,50%)

Projektejendomme omfatter ejendomme under udvikling, der for de væsentligste ejendomme er indkøbt i indeværende eller foregående regnskabsår, indregnes til kostpriser.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 2.289.816 kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>		
4. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	64.019.000	60.105.000		
Tilgodehavender	99.000	117.000		
Gældsforpligtelser	<u>(212.000)</u>	<u>(797.000)</u>		
	<u>63.906.000</u>	<u>59.425.000</u>		
	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.000.000</u>	<u>19.000.000</u>	<u>244.975.627</u>	<u>184.000.000</u>
	<u>22.000.000</u>	<u>19.000.000</u>	<u>244.975.627</u>	<u>184.000.000</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 534.211.753 kr.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Villemoes Finans ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.