



Villemoes Holding ApS

Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg
CVR-nr. 15017317

Årsrapport 01.11.2021 - 31.10.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.12.2022

Peter Villemoes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	9
Balance pr. 31.10.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Holding ApS

Kongensgade 49 B

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 15017317

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.11.2021 - 31.10.2022

Bestyrelse

Sofia Villemoes

Peter Villemoes

Christian Villemoes

Frederik Villemoes

Direktion

Peter Villemoes, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022 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. 31.10.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.12.2022

Direktion

Peter Villemoes

direktør

Bestyrelse

Sofia Villemoes

Peter Villemoes

Christian Villemoes

Frederik Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villemoes Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villemoes Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022, 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. 31.10.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022 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 revisorers 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.

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.

Esbjerg, den 19.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	79.811	73.450	69.608	70.320	65.926
Driftsresultat	148.532	184.279	61.761	63.872	61.967
Resultat af finansielle poster	(828)	(402)	(989)	(1.145)	(1.672)
Årets resultat	115.163	143.512	47.393	48.899	47.011
Balancesum	1.235.725	1.121.496	984.684	941.749	908.537
Investeringer i materielle aktiver	23.205	28.594	84.590	19.818	20.356
Egenkapital	919.950	807.787	667.275	622.882	573.984
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	13,33	19,46	7,35	8,17	8,54
Soliditetsgrad (%)	74,45	72,03	67,77	66,14	63,18

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 147.704 t.kr. mod et overskud på 183.877 t.kr. året før.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 115.163 t.kr. mod et overskud på 143.512 t.kr. året før.

Årets resultat har været tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet.

Pr. 31. oktober 2021 udgør selskabets egenkapital 919.950 t.kr. mod 807.787 t.kr. året før. Den samlede balancesum udgør 1.235.725 t.kr. mod 1.121.496 t.kr. året før.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat i koncernen har været bedre end forventet grundet den positive udvikling i selskabets ejendomsportefølje.

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 normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale i regnskabets note 3, idet mængden af sammenlignelige handler i området, er begrænset.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 1.216.580 t.kr.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift forventes at være på samme niveau som i 2021/22.

Miljømæssige forhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkninger, hvilket sker gennem renoveringer og energibesparende tiltag af selskabets ejendomsportefølje.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		79.810.652	73.449.961
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.823.999	118.967.360
Personaleomkostninger	2	(6.386.927)	(6.951.543)
Af- og nedskrivninger		(715.507)	(1.186.420)
Driftsresultat		148.532.217	184.279.358
Andre finansielle omkostninger		(828.404)	(402.368)
Resultat før skat		147.703.813	183.876.990
Skat af årets resultat	3	(32.540.956)	(40.365.000)
Årets resultat	4	115.162.857	143.511.990

Balance pr. 31.10.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		1.216.580.259	1.118.325.896
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.643.908	1.584.627
Materielle aktiver	5	1.218.224.167	1.119.910.523
Anlægsaktiver		1.218.224.167	1.119.910.523
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.032.482	0
Andre tilgodehavender		1.735.069	222.515
Periodeafgrænsningsposter	6	2.732.960	914.066
Tilgodehavender		17.500.511	1.136.581
Likvide beholdninger		0	448.696
Omsætningsaktiver		17.500.511	1.585.277
Aktiver		1.235.724.678	1.121.495.800

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		917.450.110	802.287.253
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		919.950.110	807.787.253
Udskudt skat	7	135.256.000	113.407.000
Hensatte forpligtelser		135.256.000	113.407.000
Gæld til realkreditinstitutter		125.918.473	144.820.141
Langfristede gældsforpligtelser	8	125.918.473	144.820.141
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	19.000.000	21.600.000
Bankgæld		1.600.004	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.158.852	19.911.962
Skyldige sambeskatningsbidrag		8.469.957	7.211.284
Anden gæld		5.520.642	5.062.574
Periodeafgrænsningsposter	9	850.640	1.695.586
Kortfristede gældsforpligtelser		54.600.095	55.481.406
Gældsforpligtelser		180.518.568	200.301.547
Passiver		1.235.724.678	1.121.495.800
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsæssige vilkår	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	802.287.253	3.000.000	807.787.253
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	115.162.857	0	115.162.857
Egenkapital ultimo	2.500.000	917.450.110	0	919.950.110

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	6.236.202	6.821.305
Pensioner	11.125	0
Andre omkostninger til social sikring	51.250	51.021
Andre personaleomkostninger	88.350	79.217
	6.386.927	6.951.543
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	6

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	4.782.493	5.948.674
	4.782.493	5.948.674

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	10.691.956	9.763.000
Ændring af udskudt skat	21.849.000	30.602.000
	32.540.956	40.365.000

4 Forslag til resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	115.162.857	140.511.990
	115.162.857	143.511.990

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	982.016.524	16.948.655
Tilgange	22.430.364	774.788
Kostpris ultimo	1.004.446.888	17.723.443
Af- og nedskrivninger primo	0	(15.364.028)
Årets afskrivninger	0	(715.507)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(16.079.535)
Dagsværdireguleringer primo	136.309.372	0
Årets dagsværdireguleringer	75.823.999	0
Dagsværdireguleringer ultimo	212.133.371	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.216.580.259	1.643.908

Investeringejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 26.742 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 7,45% (31.10.2021 5-8% - vægtet gennemsnit 7,5%) - normaliseret driftsafkast 28.310 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (31 ejendomme i alt 118.218 m²) 8-10% - vægtet gennemsnit 8,72% (31.10.2021 8-12% - vægtet gennemsnit 8,65%) - normaliseret driftsafkast 46.456 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg (6 ejendomme i alt 8.563 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 6,48% (31.10.2021 5-8% - vægtet gennemsnit 6,79%) - normaliseret driftsafkast 14.448 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (8 ejendomme i alt 1.530 m²) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,6% (31.10.2021 - vægtet gennemsnit 2,6%) - normaliseret driftsafkast 1.257 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.10.2022 (7,8% pr. 31.10.2021).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 40 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2022/23

7 Udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle aktiver	135.274.000	113.497.000
Tilgodehavender	247.000	201.000
Forpligtelser	(265.000)	(291.000)
Udskudt skat i alt	135.256.000	113.407.000

Bevægelser i året	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Primo	113.407.000	82.805.000
Indregnet i resultatopgørelsen	21.849.000	30.602.000
Ultimo	135.256.000	113.407.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	19.000.000	21.600.000	125.918.473	54.169.946
	19.000.000	21.600.000	125.918.473	54.169.946

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under pasiver vedrører modtagne forudbetalte huslejeindtægter.

10 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.216.580.259
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	75.823.999

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Villemoes Finans ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 733.091 t.kr.

13 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Villemoes Finans ApS ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

14 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Villemoes Finans ApS, Esbjerg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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 på eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid År
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Villemoes Finans ApS, CVR-nr. 83149213.