



Villemoes Holding ApS

Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg
CVR-nr. 15017317

Årsrapport 01.11.2022 - 31.10.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.11.2023

Peter Villemoes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	9
Balance pr. 31.10.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Holding ApS
Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 15017317
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.11.2022 - 31.10.2023

Bestyrelse

Sofia Villemoes
Peter Villemoes
Christian Villemoes
Frederik Villemoes

Direktion

Peter Villemoes, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2022 - 31.10.2023 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. 31.10.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2022 - 31.10.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.11.2023

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 01.11.2022 - 31.10.2023, 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. 31.10.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2022 - 31.10.2023 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 revisors 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 28.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	82.456	79.857	73.450	69.608	70.331
Driftsresultat	88.326	148.532	184.279	61.761	63.872
Resultat af finansielle poster	(3.791)	(828)	(402)	(989)	(1.145)
Årets resultat	65.923	115.163	143.512	47.393	48.899
Balancesum	1.318.414	1.235.725	1.121.496	984.684	941.749
Investeringer i materielle aktiver	73.212	23.205	28.594	84.590	19.818
Egenkapital	985.873	919.950	807.787	667.275	622.882
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	6,92	13,33	19,46	7,35	8,17
Soliditetsgrad (%)	74,78	74,45	72,03	67,77	66,14

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 84.536 t.kr. mod et overskud på 147.704 t.kr. året før.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 65.923 t.kr. mod et overskud på 115.163 t.kr. året før.

Årets resultat har været tilfredsstillende og er positivt påvirket af udviklingen i selskabets ejendomsportefølje.

Pr. 31. oktober 2023 udgør selskabets egenkapital 985.873 t.kr. mod 919.950 t.kr. året før. Den samlede balancesum udgør 1.318.414 t.kr. mod 1.235.725 t.kr. året før.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2023 fusioneret med Ejendomsselskabet af 7. januar 2008 ApS.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet af den primære drift har været på niveau med det forventede.

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 1.309.794 t.kr.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme forventes at være på samme niveau som i 2022/23.

Miljømæssige forhold

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		82.455.732	79.857.152
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.390.288	75.823.999
Personaleomkostninger	2	(6.947.289)	(6.433.427)
Af- og nedskrivninger		(572.413)	(715.507)
Driftsresultat		88.326.318	148.532.217
Andre finansielle omkostninger		(3.790.697)	(828.404)
Resultat før skat		84.535.621	147.703.813
Skat af årets resultat	3	(18.612.656)	(32.540.956)
Årets resultat	4	65.922.965	115.162.857

Balance pr. 31.10.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		1.309.794.074	1.216.580.259
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.862.127	1.643.908
Materielle aktiver	5	1.312.656.201	1.218.224.167
Anlægsaktiver		1.312.656.201	1.218.224.167
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.032.482
Andre tilgodehavender		2.544.975	1.735.069
Periodeafgrænsningsposter	6	3.205.783	2.732.960
Tilgodehavender		5.750.758	17.500.511
Likvide beholdninger		6.973	0
Omsætningsaktiver		5.757.731	17.500.511
Aktiver		1.318.413.932	1.235.724.678

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		983.373.075	917.450.110
Egenkapital		985.873.075	919.950.110
Udskudt skat	7	145.739.000	135.256.000
Hensatte forpligtelser		145.739.000	135.256.000
Gæld til realkreditinstitutter		108.473.558	125.918.473
Langfristede gældsforpligtelser	8	108.473.558	125.918.473
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	17.900.000	19.000.000
Bankgæld		18.023.380	1.600.004
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.668.505	19.158.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.884.566	4.080.597
Skyldige sambeskatningsbidrag		9.978.068	8.469.957
Anden gæld		8.836.878	1.440.045
Periodeafgrænsningsposter	9	1.036.902	850.640
Kortfristede gældsforpligtelser		78.328.299	54.600.095
Gældsforpligtelser		186.801.857	180.518.568
Passiver		1.318.413.932	1.235.724.678
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 markedsmæssige vilkår	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	917.450.110	919.950.110
Årets resultat	0	65.922.965	65.922.965
Egenkapital ultimo	2.500.000	983.373.075	985.873.075

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Gager og lønninger	6.782.502	6.282.702
Pensioner	23.139	11.125
Andre omkostninger til social sikring	46.099	51.250
Andre personaleomkostninger	95.549	88.350
	6.947.289	6.433.427
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

	Ledelses- vederlag 2022/23 kr.	Ledelses- vederlag 2021/22 kr.
Samlet for ledelseskategorier	5.072.030	4.782.493
	5.072.030	4.782.493

3 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	9.978.068	10.691.956
Ændring af udskudt skat	8.634.588	21.849.000
	18.612.656	32.540.956

4 Forslag til resultatdisponering

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Overført resultat	65.922.965	115.162.857
	65.922.965	115.162.857

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.004.446.888	17.723.443
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	16.598.125	0
Tilgange	54.823.527	1.790.631
Kostpris ultimo	1.075.868.540	19.514.074
Af- og nedskrivninger primo	0	(16.079.535)
Årets afskrivninger	0	(572.412)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(16.651.947)
Dagsværdireguleringer primo	212.133.371	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	8.401.875	0
Årets dagsværdireguleringer	13.390.288	0
Dagsværdireguleringer ultimo	233.925.534	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.309.794.074	2.862.127

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (32 ejendomme i alt 25.992 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 7,24% (31.10.2022 5-8% - vægtet gennemsnit 7,45%) - normaliseret driftsafkast 26.298 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 117.697 m²) 8-10% - vægtet gennemsnit 8,75% (31.10.2022 8-12% - vægtet gennemsnit 8,72%) - normaliseret driftsafkast 48.747 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 9.834 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 6,50% (31.10.2022 5-8% - vægtet gennemsnit 6,48%) - normaliseret driftsafkast 16.292 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (8 ejendomme i alt 1.530 m²) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,94% (31.10.2022 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,56%) - normaliseret driftsafkast 1.429 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.10.2023 (7,8% pr. 31.10.2022).

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. 45 mio. kr.

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

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2023/24.

7 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Materielle aktiver	145.729.000	135.274.000
Tilgodehavender	250.000	247.000
Forpligtelser	(240.000)	(265.000)
Udskudt skat i alt	145.739.000	135.256.000

Bevægelser i året	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Primo	135.256.000	113.407.000
Indregnet i resultatopgørelsen	8.634.588	21.849.000
Opstået ved virksomhedskøb	1.848.412	0
Ultimo	145.739.000	135.256.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.900.000	19.000.000	108.473.558	42.761.443
	17.900.000	19.000.000	108.473.558	42.761.443

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver vedrører modtagne forudbetalte huslejeindtægter.

10 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.309.794.074
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	13.390.288

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Villemoes Finans ApS som administrationsselskab. 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 745.350 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
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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 er 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.

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.