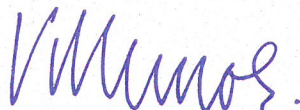


Villemoes Finans ApS
CVR-nr. 83149213
Torvegade 4
6700 Esbjerg

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
Koncernens resultatopgørelse for 2015/16	11
Koncernens balance pr. 31.10.2016	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015/16	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015/16	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2016	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015/16	22
Modervirksomhedens noter	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Finans ApS
Torvegade 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213

Hjemsted: Registreret i Esbjerg

Regnskabsår: 01.11.2015 - 31.10.2016

Bestyrelse

Peter Villemoes
Frederik Villemoes
Christian Villemoes

Direktion

Peter Villemoes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 Finans ApS Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Villemoes Finans ApS for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2015 - 31.10.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

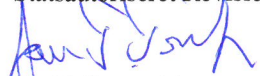
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 13.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jan Teilmann Toustrup
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter består i drift af teglværk og udlejning af erhvervsejendomme. Moderselskabets væsentligste selvstændige aktivitet er at investere i aktier/anparter i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af den primære drift i koncernen omfattende Villemoes Finans ApS, Villemoes Holding ApS og Villemoes Teglværk A/S har i 2015/16 været tilfredsstillende.

Årets resultat før skat blev et overskud på 51.016.657 kr. mod et overskud før skat på 56.778.401 kr. for regnskabsåret 2014/15.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens 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 8. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedet aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Dagsværdien af koncernens ejendomme er opgjort til 761.583.327 kr. Den seneste kendte offentlige ejendoms-vurdering for ejendommene udgør 719.227.500 kr.

Forventet udvikling

Resultatet 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. Endvidere er tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

Koncernregnskabet og 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den del af lejeperioden, som indgår i regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta 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.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og sump	50 år
Ovn og skorsten	12½ år
Installationer	10 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 8 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8 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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet mv., således af 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer omfatter værdipapirer, der måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Varer under fremstilling måles til kostpris under hensyntagen til færdiggørelsesgraden i produktionsprocessen.

Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling måles til de konstaterede udgifter til råvarer og hjælpematerialer, andre produktionsudgifter samt direkte personaleudgifter i forhold til den samlede produktion af sten ekskl. fejlvarer.

Handels- og omkostningsvarer måles til kostpriser.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i investeringsejendomme til dagsværdi. Den løbende regulering af prioritetsgælden i investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende måles prioritetsgæld i andre ejendomme 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Tilgodehavende og skyldig 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.

Koncernens resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		62.105.992	67.038.416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.249.816	3.901.183
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.542.830	(455.656)
Personaleomkostninger	1	(10.171.153)	(10.081.016)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.295.259)</u>	<u>(1.278.730)</u>
Driftsresultat		55.432.226	59.124.197
Andre finansielle indtægter		807.095	833.197
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.222.664)</u>	<u>(3.178.993)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		51.016.657	56.778.401
Skat af ordinært resultat	3	<u>(11.242.856)</u>	<u>(13.352.658)</u>
Årets resultat		<u>39.773.801</u>	<u>43.425.743</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>39.773.801</u>	<u>43.425.743</u>
		<u>39.773.801</u>	<u>43.425.743</u>

Koncernens balance pr. 31.10.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.606.894	12.818.049
Investeringsejendomme		761.583.327	726.654.289
Produktionsanlæg og maskiner		656.938	666.470
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.544.689	4.817.261
Materielle anlægsaktiver under udførelse		825.000	409.593
Materielle anlægsaktiver	4	<u>780.216.848</u>	<u>745.365.662</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.500	32.500
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>32.500</u>	<u>32.500</u>
Anlægsaktiver		<u>780.249.348</u>	<u>745.398.162</u>
Råvarer og hjælpematerialer		2.407.645	3.290.078
Varer under fremstilling		270.300	276.400
Fremstillede varer og handelsvarer		8.002.204	7.987.183
Varebeholdninger		<u>10.680.149</u>	<u>11.553.661</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.603.747	1.442.906
Andre tilgodehavender		1.560.285	729.828
Periodeafgrænsningsposter		467.590	549.825
Tilgodehavender		<u>3.631.622</u>	<u>2.722.559</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.272.000	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>7.272.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>72.248.191</u>	<u>81.766.881</u>
Omsætningsaktiver		<u>93.831.962</u>	<u>96.043.101</u>
Aktiver		<u>874.081.310</u>	<u>841.441.263</u>

Koncernens balance pr. 31.10.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		6.130.163	6.130.163
Overført overskud eller underskud		455.576.601	415.802.800
Egenkapital		<u>466.706.764</u>	<u>426.932.963</u>
Udskudt skat	6	65.767.000	61.325.000
Hensatte forpligtelser		<u>65.767.000</u>	<u>61.325.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		244.975.627	266.335.254
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>244.975.627</u>	<u>266.335.254</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	19.054.892	22.328.700
Bankgæld		39.515.438	29.821.857
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.303.756	20.067.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.623.878	2.516.747
Skyldig selskabsskat		4.678.981	6.285.783
Anden gæld		11.004.469	2.777.636
Periodeafgrænsningsposter		1.450.505	3.049.499
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>96.631.919</u>	<u>86.848.046</u>
Gældsforpligtelser		<u>341.607.546</u>	<u>353.183.300</u>
Passiver		<u>874.081.310</u>	<u>841.441.263</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	6.130.163	415.802.800	426.932.963
Årets resultat	0	0	39.773.801	39.773.801
Egenkapital ultimo	5.000.000	6.130.163	455.576.601	466.706.764

Koncernens noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	9.615.447	9.469.757
Pensioner	0	240.557
Andre omkostninger til social sikring	485.204	237.778
Andre personaleomkostninger	70.502	132.924
	<u>10.171.153</u>	<u>10.081.016</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.313.259	1.278.730
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(18.000)	0
	<u>1.295.259</u>	<u>1.278.730</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	6.786.222	7.824.090
Ændring af udskudt skat	4.442.000	5.530.000
Regulering vedrørende tidligere år	14.634	(1.432)
	<u>11.242.856</u>	<u>13.352.658</u>

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og ma- skiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægs- aktiver				
Kostpris primo	23.036.391	709.825.685	29.904.754	13.284.942
Tilgange	0	32.679.222	170.000	650.000
Afgange	0	0	(193.000)	0
Kostpris ultimo	23.036.391	742.504.907	29.881.754	13.934.942
Opskrivninger primo	6.130.163	0	0	0
Opskrivninger ultimo	6.130.163	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.348.505)	0	(29.238.284)	(8.467.681)
Årets afskrivninger	(211.155)	0	(179.532)	(922.572)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	193.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.559.660)	0	(29.224.816)	(9.390.253)
Dagsværdireguleringer primo	0	16.828.604	0	0
Årets dagsværdiregulerin- ger	0	2.249.816	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	19.078.420	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.606.894	761.583.327	656.938	4.544.689

Koncernens noter

	Materielle anlægsakti- ver under udførelse kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	409.593
Tilgange	825.000
Afgange	(409.593)
Kostpris ultimo	825.000
Opskrivninger primo	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	825.000

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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Koncernens noter

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 2.249.816 kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen

	Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	32.500
Kostpris ultimo	32.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	65.876.000	62.001.000
Tilgodehavender	103.000	121.000
Gældsforpligtelser	(212.000)	(797.000)
	65.767.000	61.325.000

	Forfald inden for 12 m^åne- der 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 m^åne- der 2014/15 kr.	Forfald efter 12 m^åned 2015/16 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	19.054.892	22.328.700	244.975.627
	19.054.892	22.328.700	244.975.627

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 542.108.776 kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttotab		(20.000)	(20.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.824.743	43.655.117
Andre finansielle indtægter		282.000	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.891.388)</u>	<u>(281.706)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		39.195.355	43.353.411
Skat af ordinært resultat	1	<u>578.446</u>	<u>72.332</u>
Årets resultat		<u>39.773.801</u>	<u>43.425.743</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		41.824.743	43.655.117
Overført resultat		<u>(2.050.942)</u>	<u>(229.374)</u>
		<u>39.773.801</u>	<u>43.425.743</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		498.416.256	456.591.513
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>498.416.256</u>	<u>456.591.513</u>
Anlægsaktiver		<u>498.416.256</u>	<u>456.591.513</u>
Tilgodehavende selskabsskat		578.446	207.207
Tilgodehavender		<u>578.446</u>	<u>207.207</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.272.000	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>7.272.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.850.446</u>	<u>207.207</u>
Aktiver		<u><u>506.266.702</u></u>	<u><u>456.798.720</u></u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		462.140.320	420.315.577
Overført overskud eller underskud		(433.556)	1.617.386
Egenkapital		<u>466.706.764</u>	<u>426.932.963</u>
Bankgæld		39.515.438	29.821.857
Anden gæld		44.500	43.900
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.559.938</u>	<u>29.865.757</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.559.938</u>	<u>29.865.757</u>
Passiver		<u>506.266.702</u>	<u>456.798.720</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	420.315.577	1.617.386	426.932.963
Årets resultat	0	41.824.743	(2.050.942)	39.773.801
Egenkapital ultimo	5.000.000	462.140.320	(433.556)	466.706.764

Modervirksomhedens noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(578.446)	(70.900)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(1.432)</u>
	<u>(578.446)</u>	<u>(72.332)</u>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>36.275.936</u>
Kostpris ultimo		<u>36.275.936</u>
Opskrivninger primo		420.315.577
Andel af årets resultat		<u>41.824.743</u>
Opskrivninger ultimo		<u>462.140.320</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>498.416.256</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat fra og med indkomståret 2013. Den samlede selskabsskat er foreløbigt opgjort til 4.678.781 kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for Villemoes Holding ApS' mellemværende med Sydbank A/S. Villemoes Holding ApS har på balancedagen ingen forpligtelser over for Sydbank.