

Villemoes Finans ApS

Torvegade 4
6700 Esbjerg
CVR-nr. 83149213

Årsrapport 01.11.2016 - 31.10.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.01.2018

Dirigent

Navn: Peter Villemoes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	7
Koncernens balance pr. 31.10.2017	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2017	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Finans ApS
Torvegade 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213
Hjemsted: Registreret i Esbjerg
Regnskabsår: 01.11.2016 - 31.10.2017

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 01.11.2016 - 31.10.2017 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. 31.10.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08.01.2018

Direktion

Peter Villemoes

Bestyrelse

Peter Villemoes

Frederik Villemoes

Christian Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villemoes Finans ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Villemoes Finans ApS for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 08.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme. Herudover driver koncernen teglværksvirksomhed.

Moderselskabets væsentligste selvstændige aktivitet er at investere i aktier/anpartar 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 2016/17 har som forventet været forbedret og vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat blev et overskud på 60.397.317 kr. mod et overskud før skat på 51.016.657 kr. for regnskabsåret 2015/16.

Investeringsejendomme

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 4, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 847.625.778 kr. Den seneste kendte offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør ca. 750 mio.kr. excl. de seneste års til- og ombygninger.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift forventes at være på samme niveau i 2017/18.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttofortjeneste		75.219.921	62.105.992
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.527.587)	2.249.816
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(952.551)	2.542.830
Personaleomkostninger	1	(11.062.330)	(10.171.153)
Af- og nedskrivninger	2	(1.551.544)	(1.295.259)
Driftsresultat		60.125.909	55.432.226
Andre finansielle indtægter		2.891.916	807.095
Andre finansielle omkostninger		(2.620.508)	(5.222.664)
Resultat før skat		60.397.317	51.016.657
Skat af årets resultat	3	(13.427.757)	(11.242.856)
Årets resultat		46.969.560	39.773.801
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		46.969.560	39.773.801
		46.969.560	39.773.801

Koncernens balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.395.738	12.606.894
Investeringsjendomme		847.625.778	761.583.327
Produktionsanlæg og maskiner		473.989	656.938
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.485.005	4.544.689
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	825.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>865.980.510</u>	<u>780.216.848</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.500	32.500
Andre tilgodehavender		6.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>6.032.500</u>	<u>32.500</u>
Anlægsaktiver		<u>872.013.010</u>	<u>780.249.348</u>
Råvarer og hjælpematerialer		2.367.846	2.407.645
Varer under fremstilling		276.300	270.300
Fremstillede varer og handelsvarer		7.599.781	8.002.204
Varebeholdninger		<u>10.243.927</u>	<u>10.680.149</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.611.770	1.603.747
Andre tilgodehavender		3.584.736	1.560.285
Periodeafgrænsningsposter		515.300	467.590
Tilgodehavender		<u>5.711.806</u>	<u>3.631.622</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.534.000	7.272.000
Værdipapirer og kapitalandele		<u>9.534.000</u>	<u>7.272.000</u>
Likvide beholdninger		<u>15.231.684</u>	<u>72.248.191</u>
Omsætningsaktiver		<u>40.721.417</u>	<u>93.831.962</u>
Aktiver		<u>912.734.427</u>	<u>874.081.310</u>

Koncernens balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		508.676.324	461.706.764
Egenkapital		513.676.324	466.706.764
Udskudt skat	6	69.609.000	65.767.000
Hensatte forpligtelser		69.609.000	65.767.000
Gæld til realkreditinstitutter		231.256.188	244.975.627
Langfristede gældsforpligtelser	7	231.256.188	244.975.627
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	19.000.000	19.054.892
Bankgæld		38.987.369	39.515.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.154.418	19.303.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.811.766	1.623.878
Skyldig selskabsskat		7.032.955	4.678.981
Anden gæld		9.965.898	11.004.469
Periodeafgrænsningsposter		1.240.509	1.450.505
Kortfristede gældsforpligtelser		98.192.915	96.631.919
Gældsforpligtelser		329.449.103	341.607.546
Passiver		912.734.427	874.081.310
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Dattervirksomheder	10		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	461.706.764	466.706.764
Årets resultat	0	46.969.560	46.969.560
Egenkapital ultimo	5.000.000	508.676.324	513.676.324

Koncernens noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	10.498.145	9.615.446
Andre omkostninger til social sikring	510.129	485.204
Andre personaleomkostninger	54.056	70.503
	11.062.330	10.171.153
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.551.544	1.313.259
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(18.000)
	1.551.544	1.295.259
	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	9.580.402	6.786.222
Ændring af udskudt skat	3.842.000	4.442.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.355	14.634
	13.427.757	11.242.856

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	23.036.391	742.504.907	29.881.754	13.934.942
Tilgange	0	87.570.038	0	2.097.755
Afgange	0	0	0	0
Kostpris ultimo	23.036.391	830.074.945	29.881.754	16.032.697
Opskrivninger primo	6.130.163	0	0	0
Opskrivninger ultimo	6.130.163	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.559.660)	0	(29.224.816)	(9.390.253)
Årets afskrivninger	(211.156)	0	(182.949)	(1.157.439)
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.770.816)	0	(29.407.765)	(10.547.692)
Dagsværdireguleringer primo	0	19.078.420	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(1.527.587)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	17.550.833	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.395.738	847.625.778	473.989	5.485.005
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	6.265.575	0	0	0

Koncernens noter

	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	825.000
Tilgange	0
Afgange	(825.000)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	0

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

Forudsætningerne for de enkelte ejendomsstyper er fastsat således:

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 23.736 m²) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,9% (31.10.2016 6 - 8% - vægtet gennemsnit 7,7%) – normaliseret driftsafkast 25.558 t.kr.
- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (27 ejendomme i alt 110.125 m²) 12-15% - vægtet gennemsnit 11,8% (31.10.2016 12-15% - vægtet gennemsnit 11,7%) – normaliseret driftsafkast 38.425 t.kr.
- Øvrige ejendomme i Esbjerg 7% (31.10.2016 9%) – normaliseret driftsafkast 6.425 t.kr.
- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m²) 4,5% - vægtet gennemsnit 3,8% (31.10.2016 4,5% - vægtet gennemsnit 3,7%) – normaliseret driftsafkast 1.419 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 9,23% pr. 31.10.2017 (9,48% pr. 31.10.2016).

Koncernens noter

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 gennemsnitligt 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,5 mio.kr.

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

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

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.		
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	32.500	0		
Tilgange	0	6.000.000		
Kostpris ultimo	32.500	6.000.000		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500	6.000.000		
	2016/17 kr.	2015/16 kr.		
6. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	69.893.000	65.876.000		
Tilgodehavender	(391.000)	103.000		
Gældsforpligtelser	107.000	(212.000)		
	69.609.000	65.767.000		
	2016/17 kr.	2015/16 kr.		
7. Langfristede gældsforpligtelser	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	19.000.000	19.054.892	231.256.188	145.000.000
	19.000.000	19.054.892	231.256.188	145.000.000
			2016/17 kr.	2015/16 kr.
8. Eventualforpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser			1.088.000	1.193.000
Eventualforpligtelser i alt			1.088.000	1.193.000

Koncernens noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 582.000.000 kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
10. Dattervirk- somheder					
Villemoes Holding ApS	Esbjerg	ApS	100,0	526.972.376	44.838.840
Villemoes Teglværk A/S	Esbjerg	A/S	100,0	16.687.595	404.875

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttotab		(20.000)	(20.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.243.715	41.824.743
Andre finansielle indtægter		2.490.000	282.000
Andre finansielle omkostninger		(257.377)	(2.891.388)
Resultat før skat		47.456.338	39.195.355
Skat af årets resultat	1	(486.778)	578.446
Årets resultat		46.969.560	39.773.801
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		45.243.715	41.824.743
Overført resultat		1.725.845	(2.050.942)
		46.969.560	39.773.801

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		543.659.971	498.416.256
Finansielle anlægsaktiver	2	543.659.971	498.416.256
Anlægsaktiver		543.659.971	498.416.256
Tilgodehavende selskabsskat		0	578.446
Tilgodehavender		0	578.446
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.534.000	7.272.000
Værdipapirer og kapitalandele		9.534.000	7.272.000
Omsætningsaktiver		9.534.000	7.850.446
Aktiver		553.193.971	506.266.702

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		507.384.035	462.140.320
Overført overskud eller underskud		1.292.289	(433.556)
Egenkapital		513.676.324	466.706.764
Bankgæld		38.987.369	39.515.438
Skyldig selskabsskat		486.778	0
Anden gæld		43.500	44.500
Kortfristede gældsforpligtelser		39.517.647	39.559.938
Gældsforpligtelser		39.517.647	39.559.938
Passiver		553.193.971	506.266.702
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	462.140.320	(433.556)	466.706.764
Årets resultat	0	45.243.715	1.725.845	46.969.560
Egenkapital ultimo	5.000.000	507.384.035	1.292.289	513.676.324

Modervirksomhedens noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	486.778	(578.446)
	486.778	(578.446)
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		36.275.936
Kostpris ultimo		36.275.936
Opskrivninger primo		462.140.320
Andel af årets resultat		45.243.715
Opskrivninger ultimo		507.384.035
Regnskabsmæssig værdi ultimo		543.659.971

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat fra og med indkomståret 2013. Den samlede skyldige selskabsskat er foreløbigt opgjort til 7.032.955 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.

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%.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 fortjener og tab.

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

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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