

Villemoes Finans ApS

Torvegade 4
6700 Esbjerg
CVR-nr. 83149213

Årsrapport 01.11.2017 - 31.10.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2018

Dirigent

Navn: Peter Villemoes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	8
Koncernens balance pr. 31.10.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2018	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Finans ApS
Torvegade 4
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.11.2017 - 31.10.2018

Bestyrelse

Peter Villemoes
Frederik Villemoes
Christian Villemoes

Direktion

Peter Villemoes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018 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. 31.10.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 18.12.2018

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 01.11.2017 - 31.10.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. 31.10.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2017 - 31.10.2018 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, foretager 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 18.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	71.563	75.220	62.106	67.038	67.063
Driftsresultat	62.099	60.126	55.432	59.124	60.434
Resultat af finansielle poster	(2.674)	271	(4.416)	(2.346)	(4.080)
Årets resultat	46.329	46.970	39.774	43.426	43.035
Samlede aktiver	939.440	912.734	874.081	841.441	813.851
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.741	89.668	34.324	38.766	53.803
Egenkapital	560.005	513.676	466.707	426.933	384.507

Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)	8,6	9,6	8,9	10,7	11,9
Soliditetsgrad (%)	59,6	56,3	53,4	50,7	47,2

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

Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

Beregningsformel

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

Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Soliditetsgrad (%)

$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Virksomhedens finansielle styrke.

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 2017/18 har som forventet været forbedret og vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat blev et overskud på 59.425.031 kr. mod et overskud før skat på 60.397.317 kr. for regnskabsåret 2016/17.

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 870.982.885 kr. Den seneste kendte offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør ca. 760 mio. kr. excl. de seneste års til- og ombygninger.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift forventes at være på samme niveau i 2018/19.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Bruttofortjeneste		71.562.945	75.219.921
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.089.621	(1.527.587)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(952.551)
Personaleomkostninger	1	(10.874.605)	(11.062.330)
Af- og nedskrivninger	2	(1.679.003)	(1.551.544)
Driftsresultat		62.098.958	60.125.909
Andre finansielle indtægter		678.933	2.891.916
Andre finansielle omkostninger		(3.352.860)	(2.620.508)
Resultat før skat		59.425.031	60.397.317
Skat af årets resultat	3	(13.096.303)	(13.427.757)
Årets resultat	4	46.328.728	46.969.560

Koncernens balance pr. 31.10.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.184.583	12.395.738
Investeringsejendomme		870.982.885	847.625.778
Produktionsanlæg og maskiner		586.261	473.989
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.273.093	5.485.005
Materielle anlægsaktiver	5	888.026.822	865.980.510
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.500	32.500
Andre tilgodehavender		6.000.000	6.000.000
Finansielle anlægsaktiver	6	6.032.500	6.032.500
Anlægsaktiver		894.059.322	872.013.010
Råvarer og hjælpematerialer		1.740.694	2.367.846
Varer under fremstilling		294.800	276.300
Fremstillede varer og handelsvarer		8.806.638	7.599.781
Varebeholdninger		10.842.132	10.243.927
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.758.105	1.611.770
Andre tilgodehavender		987.775	3.584.736
Periodeafgrænsningsposter		523.700	515.300
Tilgodehavender		3.269.580	5.711.806
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.547.000	9.534.000
Værdipapirer og kapitalandele		8.547.000	9.534.000
Likvide beholdninger		22.721.700	15.231.684
Omsætningsaktiver		45.380.412	40.721.417
Aktiver		939.439.734	912.734.427

Koncernens balance pr. 31.10.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		555.005.052	508.676.324
Egenkapital		560.005.052	513.676.324
Udskudt skat	7	74.748.000	69.609.000
Hensatte forpligtelser		74.748.000	69.609.000
Gæld til realkreditinstitutter		209.808.259	231.256.188
Langfristede gældsforpligtelser	8	209.808.259	231.256.188
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	21.500.000	19.000.000
Bankgæld		39.517.996	38.987.369
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.044.329	20.154.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.901.223	1.811.766
Skyldig selskabsskat		5.550.195	7.032.955
Anden gæld		4.434.211	9.965.898
Periodeafgrænsningsposter		930.469	1.240.509
Kortfristede gældsforpligtelser		94.878.423	98.192.915
Gældsforpligtelser		304.686.682	329.449.103
Passiver		939.439.734	912.734.427
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	508.676.324	513.676.324
Årets resultat	0	46.328.728	46.328.728
Egenkapital ultimo	5.000.000	555.005.052	560.005.052

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Driftsresultat		62.098.958	60.125.909
Af- og nedskrivninger		1.679.003	1.551.544
Ændringer i arbejdskapital	9	(3.018.338)	(1.853.979)
Øvrige reguleringer		(3.089.621)	1.527.587
Pengestrømme vedrørende primær drift		57.670.002	61.351.061
Modtagne finansielle indtægter		678.933	2.891.916
Betalte finansielle omkostninger		(3.352.860)	(2.620.508)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(9.440.063)	(7.231.783)
Pengestrømme vedrørende drift		45.556.012	54.390.686
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(20.740.692)	(88.842.793)
Salg af materielle anlægsaktiver		105.000	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(20.635.692)	(88.842.793)
Optagelse af lån		0	3.998.261
Afdrag på lån mv.		(18.947.931)	(17.772.592)
Udlån		0	(6.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(18.947.931)	(19.774.331)
Ændring i likvider		5.972.389	(54.226.438)
Likvider primo		(14.221.685)	40.004.753
Likvider ultimo		(8.249.296)	(14.221.685)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		22.721.700	15.231.684
Værdipapirer		8.547.000	9.534.000
Kortfristet gæld til banker		(39.517.996)	(38.987.369)
Likvider ultimo		(8.249.296)	(14.221.685)

Koncernens noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	10.318.276	10.498.145
Pensioner	214.726	212.050
Andre omkostninger til social sikring	262.796	298.079
Andre personaleomkostninger	78.807	54.056
	10.874.605	11.062.330
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	17	16
	Ledelses- vederlag 2017/18 kr.	Ledelses- vederlag 2016/17 kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.649.374	3.615.332
	3.649.374	3.615.332
	2017/18 kr.	2016/17 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.690.214	1.551.544
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(11.211)	0
	1.679.003	1.551.544
	2017/18 kr.	2016/17 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	7.957.675	9.580.402
Ændring af udskudt skat	5.139.000	3.842.000
Regulering vedrørende tidligere år	(372)	5.355
	13.096.303	13.427.757
	2017/18 kr.	2016/17 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	46.328.728	46.969.560
	46.328.728	46.969.560

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	23.036.391	830.074.945	29.881.754	16.032.699
Tilgange	0	20.267.486	385.000	88.206
Afgange	0	0	(450.200)	0
Kostpris ultimo	23.036.391	850.342.431	29.816.554	16.120.905
Opskrivninger primo	6.130.163	0	0	0
Opskrivninger ultimo	6.130.163	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.770.816)	0	(29.407.765)	(10.547.692)
Årets afskrivninger	(211.155)	0	(178.939)	(1.300.120)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	356.411	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.981.971)	0	(29.230.293)	(11.847.812)
Dagsværdireguleringer primo	0	17.550.833	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	3.089.621	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	20.640.454	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.184.583	870.982.885	586.261	4.273.093
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	6.054.420	0	0	0

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (31 ejendomme i alt 25.088 m2) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,7% (31.10.2017 6-8 % - vægtet gennemsnit 7,9%) – normaliseres driftsafkast 26.472 t.kr.
- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 114.275 m2) 8-15% - vægtet gennemsnit 11,1% (31.10.2017 8-15% - vægtet gennemsnit 11,8%) – normaliseret driftsafkast 42.438 t.kr.
- Hotelejeendom i Esbjerg 7% (31.12.2017 7%) – normaliseret driftsafkast 7.556 t.kr.

Koncernens noter

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (8 ejendomme i alt 1.368 m²) 4,5% - vægtet gennemsnit 3,8% (31.10.2017 - vægtet gennemsnit 3,8%) - normaliseret driftsafkast 1.420 t.kr.

Den gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,9% pr. 31.10.2018 (9,1% pr. 31.10.2017) 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 gennemsnitlig 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 23,5 mio. kr.

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

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Andre tilgodehavender kr.		
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	32.500	6.000.000		
Kostpris ultimo	32.500	6.000.000		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500	6.000.000		
	2017/18 kr.	2016/17 kr.		
7. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	75.004.000	69.893.000		
Tilgodehavender	(364.000)	(391.000)		
Gældsforpligtelser	108.000	107.000		
	74.748.000	69.609.000		
Bevægelser i året				
Primo	69.609.000			
Indregnet i resultatopgørelsen	5.139.000			
Ultimo	74.748.000			
	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	21.500.000	19.000.000	209.808.259	126.000.000
	21.500.000	19.000.000	209.808.259	126.000.000

Koncernens noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(598.205)	436.222
Ændring i tilgodehavender	2.442.226	(2.080.184)
Ændring i leverandørgæld mv.	(4.862.359)	(210.017)
	(3.018.338)	(1.853.979)

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
10. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	1.160.000	1.088.000
Eventualforpligtelser i alt	1.160.000	1.088.000

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 613.388 t.kr.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
12. Dattervirksomheder					
Villemoes Holding ApS	Esbjerg	ApS	100,0	573.983.550	47.011.174
Villemoes Teglværk A/S	Gørding	A/S	100,0	16.809.198	121.603

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Bruttotab		(23.119)	(20.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.132.777	45.243.715
Andre finansielle indtægter		235.500	2.490.000
Andre finansielle omkostninger		(1.243.230)	(257.377)
Resultat før skat		46.101.928	47.456.338
Skat af årets resultat	1	226.800	(486.778)
Årets resultat	2	46.328.728	46.969.560

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		590.792.748	543.659.971
Finansielle anlægsaktiver	3	590.792.748	543.659.971
Anlægsaktiver		590.792.748	543.659.971
Tilgodehavende selskabsskat		226.800	0
Tilgodehavender		226.800	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.547.000	9.534.000
Værdipapirer og kapitalandele		8.547.000	9.534.000
Omsætningsaktiver		8.773.800	9.534.000
Aktiver		599.566.548	553.193.971

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		554.516.812	507.384.035
Overført overskud eller underskud		488.240	1.292.289
Egenkapital		560.005.052	513.676.324
Bankgæld		39.517.996	38.987.369
Skyldig selskabsskat		0	486.778
Anden gæld		43.500	43.500
Kortfristede gældsforpligtelser		39.561.496	39.517.647
Gældsforpligtelser		39.561.496	39.517.647
Passiver		599.566.548	553.193.971
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	507.384.035	1.292.289	513.676.324
Årets resultat	0	47.132.777	(804.049)	46.328.728
Egenkapital ultimo	5.000.000	554.516.812	488.240	560.005.052

Modervirksomhedens noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(226.800)	486.778
	(226.800)	486.778
2. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	47.132.777	45.243.715
Overført resultat	(804.049)	1.725.845
	46.328.728	46.969.560
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		36.275.936
Kostpris ultimo		36.275.936
Opskrivninger primo		507.384.035
Andel af årets resultat		47.132.777
Opskrivninger ultimo		554.516.812
Regnskabsmæssig værdi ultimo		590.792.748

**Kapital-
andele i
tilknyttede
virk-
somheder
kr.**

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har kautioneret for Villemoes Holding ApS' mellemværende med Sydbank. Villemoes Holding ApS har på balancedagen ingen forpligtelser over for Sydbank.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld 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 tilknyttede virksomheder. 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 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:

Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det ikommende 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 baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastspændet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 4,5% - 15%.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, 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 omkostninger til råvarer, hjælpematerialer, andre produktionsomkostninger samt direkte personaleomkostninger i forhold til den samlede produktion af sten ekskl. fejlvarer.

Handels- og omkostningsvarer måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.