

## **Villemoes Finans ApS**

Torvegade 4  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 83149213

## **Årsrapport 01.11.2018 - 31.10.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Villemoes

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018/19	8
Koncernens balance pr. 31.10.2019	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2019	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	22

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Villemoes Finans ApS  
Torvegade 4  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.11.2018 - 31.10.2019

## 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 01.11.2018 - 31.10.2019 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. 31.10.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11.12.2019

### 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 01.11.2018 - 31.10.2019, 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. 31.10.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2018 - 31.10.2019 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 11.12.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

## Ledelsesberetning

	<b>2018/19</b> <b>t.kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015/16</b> <b>t.kr.</b>	<b>2014/15</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	76.554	71.563	75.220	62.106	67.038
Driftsresultat	64.548	62.099	60.126	55.432	59.124
Resultat af finansielle poster	1.285	(2.674)	271	(4.416)	(2.346)
Årets resultat	51.316	46.329	46.970	39.774	43.426
Samlede aktiver	975.256	939.440	912.734	874.081	841.441
Investeringer i materielle anlægsaktiver	20.153	20.741	89.668	34.324	38.766
Egenkapital	611.321	560.005	513.676	466.707	426.933
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	8,8	8,6	9,6	8,9	10,7
Soliditetsgrad (%)	62,7	59,6	56,3	53,4	50,7

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

### Nøgletal

### Beregningsformel

### Nøgletal udtrykker

Egenkapitalens forrentning (%)

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

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 2018/19 som forventet været forbedret og vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat blev et overskud på 65.832.211 kr. mod et overskud før skat på 59.425.031 kr. for regnskabsåret 2017/18.

### 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 regnskabs note 5, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort til 891.358.516 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 2019/20.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>76.554.156</b>	<b>71.562.945</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		592.545	3.089.621
Personaleomkostninger	1	(11.049.389)	(10.874.605)
Af- og nedskrivninger	2	(1.549.739)	(1.679.003)
<b>Driftsresultat</b>		<b>64.547.573</b>	<b>62.098.958</b>
Andre finansielle indtægter		2.990.115	678.933
Andre finansielle omkostninger		(1.705.477)	(3.352.860)
<b>Resultat før skat</b>		<b>65.832.211</b>	<b>59.425.031</b>
Skat af årets resultat	3	(14.516.500)	(13.096.303)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>51.315.711</b>	<b>46.328.728</b>

## Koncernens balance pr. 31.10.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		11.982.915	12.184.583
Investeringsejendomme		891.358.516	870.982.885
Produktionsanlæg og maskiner		752.400	586.261
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.088.989	4.273.093
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>907.182.820</b>	<b>888.026.822</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.500	32.500
Andre tilgodehavender		0	6.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>32.500</b>	<b>6.032.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>907.215.320</b>	<b>894.059.322</b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.073.994	1.740.694
Varer under fremstilling		288.300	294.800
Fremstillede varer og handelsvarer		7.989.206	8.806.638
<b>Varebeholdninger</b>		<b>9.351.500</b>	<b>10.842.132</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.601.026	1.758.105
Andre tilgodehavender		688.631	987.775
Periodeafgrænsningsposter		526.100	523.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.815.757</b>	<b>3.269.580</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.975.500	8.547.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.975.500</b>	<b>8.547.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.898.253</b>	<b>22.721.700</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>68.041.010</b>	<b>45.380.412</b>
<b>Aktiver</b>		<b>975.256.330</b>	<b>939.439.734</b>

## Koncernens balance pr. 31.10.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		603.320.763	555.005.052
Foreslået ekstraordinært udbytte		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>611.320.763</b>	<b>560.005.052</b>
Udskudt skat	7	79.521.000	74.748.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>79.521.000</b>	<b>74.748.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		188.391.046	209.808.259
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>188.391.046</b>	<b>209.808.259</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	21.500.000	21.500.000
Bankgæld		39.323.701	39.517.996
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.798.450	20.044.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.415.772	2.901.223
Skyldig selskabsskat		8.682.036	5.550.195
Anden gæld		4.067.934	4.434.211
Periodeafgrænsningsposter		1.235.628	930.469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>96.023.521</b>	<b>94.878.423</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>284.414.567</b>	<b>304.686.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>975.256.330</b>	<b>939.439.734</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Dattervirksomheder	12		

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	555.005.052	0	560.005.052
Årets resultat	0	48.315.711	3.000.000	51.315.711
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>603.320.763</b>	<b>3.000.000</b>	<b>611.320.763</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		64.547.573	62.098.958
Af- og nedskrivninger		1.549.739	1.679.003
Ændringer i arbejdskapital	9	152.007	(3.018.338)
Øvrige reguleringer		(592.545)	(3.089.621)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>65.656.774</b>	<b>57.670.002</b>
Modtagne finansielle indtægter		2.990.115	678.933
Betalte finansielle omkostninger		(1.705.477)	(3.352.860)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(6.611.616)	(9.440.063)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>60.329.796</b>	<b>45.556.012</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(20.153.235)	(20.740.692)
Salg af materielle anlægsaktiver		40.000	105.000
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(20.113.235)</b>	<b>(20.635.692)</b>
Afdrag på lån mv.		(21.417.213)	(18.947.931)
Udlån		6.000.000	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(15.417.213)</b>	<b>(18.947.931)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>24.799.348</b>	<b>5.972.389</b>
Likvider primo		(8.249.296)	(14.221.685)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>16.550.052</b>	<b>(8.249.296)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		44.898.253	22.721.700
Værdipapirer		10.975.500	8.547.000
Kortfristet gæld til banker		(39.323.701)	(39.517.996)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>16.550.052</b>	<b>(8.249.296)</b>

## Koncernens noter

	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	10.465.651	10.318.276
Pensioner	229.689	214.726
Andre omkostninger til social sikring	262.514	262.796
Andre personaleomkostninger	91.535	78.807
	<b>11.049.389</b>	<b>10.874.605</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>16</b>	<b>17</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2018/19</b> <b>kr.</b>	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017/18</b> <b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	3.649.377	3.649.374
	<b>3.649.377</b>	<b>3.649.374</b>
	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.589.739	1.690.214
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(40.000)	(11.211)
	<b>1.549.739</b>	<b>1.679.003</b>
	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	9.743.500	7.957.675
Ændring af udskudt skat	4.773.000	5.139.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(372)
	<b>14.516.500</b>	<b>13.096.303</b>
	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	48.315.711	46.328.728
	<b>51.315.711</b>	<b>46.328.728</b>

## Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	23.036.391	850.342.429	29.816.554	16.120.905
Tilgange	0	19.783.088	335.000	35.147
Afgange	0	0	(370.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.036.391</b>	<b>870.125.517</b>	<b>29.781.554</b>	<b>16.156.052</b>
Opskrivninger primo	6.130.163	0	0	0
Overførsler	(1.739.684)	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.390.479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(16.981.971)	0	(29.230.293)	(11.847.812)
Overførsler	1.739.684	0	0	0
Årets afskrivninger	(201.668)	0	(168.820)	(1.219.251)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	369.959	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(15.443.955)</b>	<b>0</b>	<b>(29.029.154)</b>	<b>(13.067.063)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	20.640.454	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	592.545	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>21.232.999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.982.915</b>	<b>891.358.516</b>	<b>752.400</b>	<b>3.088.989</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>7.589.436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 25.061 m<sup>2</sup>) 6-8% - væg-  
tet gennemsnit 7,5% (31.10.2018 6-8% - vægdet gennemsnit 7,8%) – normaliseret driftsafkast  
18.372 t.kr.
- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 117.315 m<sup>2</sup>)  
8-12% - vægdet gennemsnit 11,7% (31.10.2018 12-15% - vægdet gennemsnit 11,1%) – normalise-  
ret driftsafkast 44.264 t.kr.

## Koncernens noter

- Hotel- og restaurationsejendomme primært i Esbjerg 7-8% - vægtet gennemsnit 7,8% (31.10.2018 7-8% - vægtet gennemsnit 7,7%) – normaliseret driftsafkast 16.089 t.kr.
- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m2) 4,5% - vægtet gennemsnit 3,9% (31.10.2018 - vægtet gennemsnit 3,8%) – normaliseret driftsafkast 1.515 t.kr.

Den gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 9,0% pr. 31.10.2019 (8,9% pr. 31.10.2018).

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 ca. 24 mio. kr.

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

	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>	<b>Andre tilgodehavender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	32.500	6.000.000
Afgange	0	(6.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.500</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.500</b>	<b>0</b>
	<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	79.758.000	75.004.000
Tilgodehavender	(345.000)	(364.000)
Gældsforpligtelser	108.000	108.000
	<b>79.521.000</b>	<b>74.748.000</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	74.748.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	4.773.000	
<b>Ultimo</b>	<b>79.521.000</b>	

## Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	21.500.000	21.500.000	188.391.046	107.000.000
	<b>21.500.000</b>	<b>21.500.000</b>	<b>188.391.046</b>	<b>107.000.000</b>
			<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
<b>9. Ændring i arbejdskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger			1.490.632	(598.205)
Ændring i tilgodehavender			453.823	2.442.226
Ændring i leverandørgæld mv.			(1.792.448)	(4.862.359)
			<b>152.007</b>	<b>(3.018.338)</b>
			<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
<b>10. Eventualforpligtelser</b>				
Kautions- og garantiforpligtelser			1.158.000	1.160.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>			<b>1.158.000</b>	<b>1.160.000</b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 613.887 t.kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
<b>12. Dattervirksomheder</b>					
Villemoes Holding ApS	Esbjerg	ApS	100,0	622.882.178	48.898.628
Villemoes Teglværk A/S	Gørding	A/S	100,0	17.357.586	548.388

**Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19**

	<u>Note</u>	<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(20.625)</b>	<b>(23.119)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.447.016	47.132.777
Andre finansielle indtægter		2.673.000	235.500
Andre finansielle omkostninger		(256.580)	(1.243.230)
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.842.811</b>	<b>46.101.928</b>
Skat af årets resultat	1	(527.100)	226.800
<b>Årets resultat</b>	<b>2</b>	<b>51.315.711</b>	<b>46.328.728</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		640.239.764	590.792.748
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>640.239.764</b>	<b>590.792.748</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>640.239.764</b>	<b>590.792.748</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	226.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>226.800</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.975.500	8.547.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.975.500</b>	<b>8.547.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.975.500</b>	<b>8.773.800</b>
<b>Aktiver</b>		<b>651.215.264</b>	<b>599.566.548</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		600.963.828	554.516.812
Overført overskud eller underskud		2.356.935	488.240
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>611.320.763</b>	<b>560.005.052</b>
Bankgæld		39.323.701	39.517.996
Skyldig selskabsskat		527.100	0
Anden gæld		43.700	43.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.894.501</b>	<b>39.561.496</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.894.501</b>	<b>39.561.496</b>
<b>Passiver</b>		<b>651.215.264</b>	<b>599.566.548</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	554.516.812	488.240
Årets resultat	<u>0</u>	<u>46.447.016</u>	<u>1.868.695</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>600.963.828</u></b>	<b><u>2.356.935</u></b>
		<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo		0	560.005.052
Årets resultat		<u>3.000.000</u>	<u>51.315.711</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>		<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>611.320.763</u></b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	527.100	(226.800)
	<b>527.100</b>	<b>(226.800)</b>
<b>2. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	46.447.016	47.132.777
Overført resultat	1.868.695	(804.049)
	<b>51.315.711</b>	<b>46.328.728</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		36.275.936
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>36.275.936</b>
Opskrivninger primo		554.516.812
Andel af årets resultat		49.447.016
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>603.963.828</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>640.239.764</b>

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 eksklusive 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% - 12%.

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 unoterede 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 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.

### 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.