



Villemoes Finans ApS

Torvegade 4
6700 Esbjerg
CVR-nr. 83149213

Årsrapport 01.11.2019 - 31.10.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.12.2020

Peter Villemoes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2019/20	10
Koncernens balance pr. 31.10.2020	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2020	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Finans ApS

Torvegade 4

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.11.2019 - 31.10.2020

Bestyrelse

Peter Villemoes

Christian Villemoes

Frederik Villemoes

Sofia Villemoes

Direktion

Peter Villemoes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020 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. 31.10.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.12.2020

Direktion

Peter Villemoes

Bestyrelse

Peter Villemoes

Christian Villemoes

Frederik Villemoes

Sofia Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villemoes Finans ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Villemoes Finans ApS for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020, 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. 31.10.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020 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 koncernregnskabet 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 koncernregnskabet og 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 10.12.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	76.983	76.554	71.563	75.220	62.106
Driftsresultat	63.927	64.548	62.099	60.126	55.432
Resultat af finansielle poster	374	1.285	(2.674)	271	(4.416)
Årets resultat	50.140	51.316	46.329	46.970	39.774
Balancesum	1.016.165	975.256	939.440	912.734	874.081
Investeringer i materielle aktiver	84.590	20.153	20.741	89.668	34.324
Egenkapital	658.461	611.321	560.005	513.676	466.707
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	7,90	8,76	8,63	9,58	8,90
Soliditetsgrad (%)	64,80	62,68	59,61	56,28	53,39

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

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

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 50.140 t.kr. mod et overskud på 51.316 t.kr. for 2018/19.

Resultatet af den ordinære drift i koncernen omfattende Villemoes Finans ApS, Villemoes Holding ApS og Villemoes Teglværk A/S har i 2019/20 været tilfredsstillende, idet resultatet er på niveau med 2018/19. Årets resultat er påvirket af COVID-19.

Pr. 31. oktober 2020 udgør koncernens egenkapital 658.461 t.kr. mod 611.321 t.kr. sidste år. Den samlede balancesum udgør 1.016.165 t.kr. mod 975.256 t.kr. sidste år.

Investeringer

Koncernen har i 2019/20 foretaget investeringer med henblik på at modernisere og udvide ejendomsporteføljen. De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver i 2019/20 udgør 85 mio. kr.

Kapitalberedskab

Koncernen er velkonsolideret. Soliditeten udgør 64,80 % mod 62,68 % sidste år. Egenkapitalen pr. 31. oktober 2020 udgør 658 mio. kr. mod 611 mio. kr. sidste år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede 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 5, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er opgjort til 979.738.635 kr. Den seneste kendte offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør ca. 857 mio. kr. ekskl. de seneste års til- og ombygninger.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter for 2019/20 er påvirket af COVID-19.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift forventes at være på samme niveau i 2020/21.

Særlige risici

Koncernen er generelt påvirket af udviklingen i ejendomsbranchen samt aktivitetsniveauet i olieindustrien.

Miljømæssige forhold

Koncernen er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkninger, hvilket sker gennem renoveringer og energibesparende tiltag af koncernens ejendomsportefølje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling, idet det er ledelsens forventning, at koncernen ikke vil blive væsentligt påvirket af COVID-19 i 2020/21.

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		76.982.644	76.554.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(278.199)	592.545
Personaleomkostninger	2	(11.365.750)	(11.049.389)
Af- og nedskrivninger	3	(1.411.747)	(1.549.739)
Driftsresultat		63.926.948	64.547.573
Andre finansielle indtægter		1.618.631	2.990.115
Andre finansielle omkostninger		(1.244.308)	(1.705.477)
Resultat før skat		64.301.271	65.832.211
Skat af årets resultat	4	(14.161.000)	(14.516.500)
Årets resultat	5	50.140.271	51.315.711

Koncernens balance pr. 31.10.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		7.168.763	7.324.737
Investeringsjendomme		979.738.635	896.016.694
Produktionsanlæg og maskiner		607.172	752.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.567.955	3.088.989
Materielle aktiver	6	990.082.525	907.182.820
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.500	32.500
Finansielle aktiver	7	32.500	32.500
Anlægsaktiver		990.115.025	907.215.320
Råvarer og hjælpematerialer		1.237.727	1.073.994
Varer under fremstilling		287.000	288.300
Fremstillede varer og handelsvarer		7.525.940	7.989.206
Varebeholdninger		9.050.667	9.351.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.291.649	1.601.026
Andre tilgodehavender		2.137.627	688.631
Periodeafgrænsningsposter	8	855.600	526.100
Tilgodehavender		4.284.876	2.815.757
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.316.500	10.975.500
Værdipapirer og kapitalandele		12.316.500	10.975.500
Likvide beholdninger		397.720	44.898.253
Omsætningsaktiver		26.049.763	68.041.010
Aktiver		1.016.164.788	975.256.330

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		650.461.034	603.320.763
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital		658.461.034	611.320.763
Udskudt skat	9	84.558.000	79.521.000
Hensatte forpligtelser		84.558.000	79.521.000
Gæld til realkreditinstitutter		166.473.913	188.391.046
Langfristede gældsforpligtelser	10	166.473.913	188.391.046
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	21.700.000	21.500.000
Bankgæld		51.466.823	39.323.701
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.073.164	18.798.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.627.896	2.415.772
Skyldig skat		6.073.850	8.682.036
Anden gæld		5.085.749	4.067.934
Periodeafgrænsningsposter	11	644.359	1.235.628
Kortfristede gældsforpligtelser		106.671.841	96.023.521
Gældsforpligtelser		273.145.754	284.414.567
Passiver		1.016.164.788	975.256.330
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	603.320.763	3.000.000	611.320.763
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	47.140.271	3.000.000	50.140.271
Egenkapital ultimo	5.000.000	650.461.034	3.000.000	658.461.034

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Driftsresultat		63.926.948	64.547.573
Af- og nedskrivninger		1.411.747	1.549.739
Ændringer i arbejdskapital	12	(254.902)	152.007
Øvrige reguleringer		278.199	(592.545)
Pengestrømme vedrørende primær drift		65.361.992	65.656.774
Modtagne finansielle indtægter		1.618.631	2.990.115
Betalte finansielle omkostninger		(1.244.308)	(1.705.477)
Refunderet/(betalt) skat		(11.732.186)	(6.611.616)
Pengestrømme vedrørende drift		54.004.129	60.329.796
Køb mv. af materielle aktiver		(84.589.651)	(20.153.235)
Salg af materielle aktiver		0	40.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(84.589.651)	(20.113.235)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(30.585.522)	40.216.561
Afdrag på lån mv.		(21.717.133)	(21.417.213)
Udbetalt udbytte		(3.000.000)	0
Udlån		0	6.000.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		(24.717.133)	(15.417.213)
Ændring i likvider		(55.302.655)	24.799.348
Likvider primo		16.550.052	(8.249.296)
Likvider ultimo		(38.752.603)	16.550.052
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		397.720	44.898.253
Værdipapirer		12.316.500	10.975.500
Kortfristet gæld til banker		(51.466.823)	(39.323.701)
Likvider ultimo		(38.752.603)	16.550.052

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling, idet det er ledelsens forventning, at koncernen ikke vil blive væsentligt påvirket af COVID-19 i 2020/21.

2 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	10.647.082	10.465.651
Pensioner	221.300	229.689
Andre omkostninger til social sikring	263.985	262.514
Andre personaleomkostninger	233.383	91.535
	11.365.750	11.049.389
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	16

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	4.637.947	3.649.377
	4.637.947	3.649.377

3 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.411.747	1.589.739
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(40.000)
	1.411.747	1.549.739

4 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	9.124.000	9.743.500
Ændring af udskudt skat	5.037.000	4.773.000
	14.161.000	14.516.500

5 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	47.140.271	48.315.711
	50.140.271	51.315.711

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	18.274.827	874.887.081	29.781.554	16.156.052
Tilgange	0	84.000.140	0	589.511
Kostpris ultimo	18.274.827	958.887.221	29.781.554	16.745.563
Opskrivninger primo	4.393.479	0	0	0
Overførsler	1.128.865	0	0	0
Opskrivninger ultimo	5.522.344	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(15.343.569)	0	(29.029.154)	(13.067.063)
Overførsler	(1.128.865)	0	0	0
Årets afskrivninger	(155.974)	0	(145.228)	(1.110.545)
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.628.408)	0	(29.174.382)	(14.177.608)
Dagsværdireguleringer primo	0	21.129.613	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(278.199)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	20.851.414	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.168.763	979.738.635	607.172	2.567.955
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	2.899.052	0	0	0

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (34 Ejendomme i alt 27.899 m²) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,5% (31.10.2019 6-8% - vægtet gennemsnit 7,5%) - normaliseret driftsafkast 28.604 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (31 ejendomme i alt 118.219 m²) 8-12% - vægtet gennemsnit 10,8% (31.10.2019 8-12% - vægtet gennemsnit 11,7%) - normaliseret driftsafkast 45.030 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg 7-8% - vægtet gennemsnit 7,1% (31.10.2019 7-8% - vægtet gennemsnit 7,1%) - normaliseret driftsafkast 7.825 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m²) 3-4,5% - vægtet gennemsnit 3,2% (31.10.2019 - vægtet gennemsnit 3,9%) - normaliseret driftsafkast 1.253 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,47% pr. 31.10.2020 (8,96% pr. 31.10.2019).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 28 mio. kr.

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

7 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	32.500
Kostpris ultimo	32.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2020/21.

9 Udskudt skat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver	84.689.000	79.758.000
Tilgodehavender	(273.000)	(345.000)
Hensatte forpligtelser	142.000	108.000
Udskudt skat i alt	84.558.000	79.521.000

Bevægelser i året	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Primo	79.529.000	74.748.000
Indregnet i resultatopgørelsen	5.029.000	4.773.000
Ultimo	84.558.000	79.521.000

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.700.000	21.500.000	166.473.913	87.877.742
	21.700.000	21.500.000	166.473.913	87.877.742

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under pasiver vedrører modtagne forudbetalte husleje indtægter.

12 Ændring i arbejdskapital

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring i varebeholdninger	300.833	1.490.632
Ændring i tilgodehavender	(1.469.119)	453.823
Ændring i leverandørgæld mv.	913.384	(1.792.448)
	(254.902)	152.007

13 Eventualforpligtelser

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	1.383.000	1.158.000
Eventualforpligtelser i alt	1.383.000	1.158.000

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 642.824 t.kr.

15 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Villemoes Holding ApS	Esbjerg	ApS	100	667.275.263	47.393.085
Villemoes Teglværk A/S	Gørding	A/S	100	19.059.066	1.701.480

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(21.500)	(20.625)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.094.565	49.447.016
Andre finansielle indtægter		1.599.000	2.673.000
Andre finansielle omkostninger		(236.794)	(256.580)
Resultat før skat		50.435.271	51.842.811
Skat af årets resultat	1	(295.000)	(527.100)
Årets resultat	2	50.140.271	51.315.711

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		686.334.329	640.239.764
Finansielle aktiver	3	686.334.329	640.239.764
Anlægsaktiver		686.334.329	640.239.764
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.800.300	8.154.936
Tilgodehavender		5.800.300	8.154.936
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.316.500	10.975.500
Værdipapirer og kapitalandele		12.316.500	10.975.500
Omsætningsaktiver		18.116.800	19.130.436
Aktiver		704.451.129	659.370.200

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		647.058.393	600.963.828
Overført overskud eller underskud		3.402.641	2.356.935
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital		658.461.034	611.320.763
Bankgæld		32.872.545	39.323.701
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.000.000	0
Skyldig skat		6.073.850	8.682.036
Anden gæld		43.700	43.700
Kortfristede gældsforpligtelser		45.990.095	48.049.437
Gældsforpligtelser		45.990.095	48.049.437
Passiver		704.451.129	659.370.200

Eventualforpligtelser

4

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	600.963.828	2.356.935	3.000.000	611.320.763
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	46.094.565	1.045.706	3.000.000	50.140.271
Egenkapital ultimo	5.000.000	647.058.393	3.402.641	3.000.000	658.461.034

Modervirksomhedens noter

1 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	295.000	527.100
	295.000	527.100

2 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	47.140.271	48.315.711
	50.140.271	51.315.711

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	36.275.936
Kostpris ultimo	36.275.936
Opskrivninger primo	603.963.828
Andel af årets resultat	49.094.565
Udbytte	(3.000.000)
Opskrivninger ultimo	650.058.393
Regnskabsmæssig værdi ultimo	686.334.329

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.

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.

Resultatopgørelsen

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.

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).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger foretaget før overgang til årsregnskabsloven af 2001 og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-8 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Ovn og skorsten	12,5 år
Installationer	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

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 reoveringsarbejder, 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, 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.