



Villemoes Finans ApS

Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg
CVR-nr. 83149213

Årsrapport 01.11.2021 - 31.10.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.12.2022

Peter Villemoes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021/22	9
Koncernens balance pr. 31.10.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021/22	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021/22	13
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021/22	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2022	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021/22	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Finans ApS
Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.11.2021 - 31.10.2022

Bestyrelse

Sofia Villemoes
Peter Villemoes
Christian Villemoes
Frederik Villemoes

Direktion

Peter Villemoes, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022 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. 31.10.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.12.2022

Direktion

Peter Villemoes

direktør

Bestyrelse

Sofia Villemoes

Peter Villemoes

Christian Villemoes

Frederik Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villemoes Finans ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Villemoes Finans ApS for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022, 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. 31.10.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 19.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	80.049	80.598	76.983	76.554	71.563
Driftsresultat	145.249	185.573	63.927	64.548	62.099
Resultat af finansielle poster	8.972	14.309	374	1.285	(2.674)
Årets resultat	120.252	155.992	50.140	51.316	46.329
Balancesum	1.331.599	1.192.955	1.016.165	975.256	939.440
Investeringer i materielle aktiver	23.205	28.594	84.590	20.153	20.741
Egenkapital	928.704	811.453	658.461	611.321	560.005
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	13,82	21,22	7,90	8,76	8,63
Soliditetsgrad (%)	69,74	68,02	64,80	62,68	59,61

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 før skat i koncernen udgør et overskud på 154.221 t.kr. mod et overskud på 199.882 t.kr. året før.

Årets resultat efter skat i koncernen udgør et overskud på 120.252 t.kr. mod et overskud på 155.992 t.kr. året før.

Årets resultat i koncernen, omfattende Villemoes Finans ApS, Villemoes Holding ApS og Villemoes Teglværk A/S, har været tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet.

Pr. 31. oktober 2022 udgør koncernens egenkapital 928.704 t.kr. mod 811.453 t.kr. året før. Den samlede balancesum udgør 1.331.599 t.kr. mod 1.192.955 t.kr. året før.

Investeringer

Koncernen har i 2021/22 foretaget investeringer med henblik på at modernisere og udvide ejendomsporteføljen. De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver i 2021/22 udgør 23,2 mio. kr.

Kapitalberedskab

Koncernen er velkonsolideret. Soliditeten udgør 69,74 % mod 68,02 % sidste år. Egenkapitalen pr. 31. oktober 2022 udgør 928.704 t.kr. mod 811.453 t.kr. sidste år.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat i koncernen har været bedre end forventet grundet den positive udvikling i selskabets ejendomsportefølje.

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

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er opgjort til 1.216.580 t.kr.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift forventes at være på samme niveau som i 2021/22.

Miljømæssige forhold

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		80.048.817	80.598.072
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.823.999	118.967.360
Personaleomkostninger	2	(9.696.950)	(12.594.194)
Af- og nedskrivninger		(927.245)	(1.398.158)
Driftsresultat		145.248.621	185.573.080
Andre finansielle indtægter		10.610.070	15.010.887
Andre finansielle omkostninger		(1.637.963)	(701.701)
Resultat før skat		154.220.728	199.882.266
Skat af årets resultat	3	(33.969.156)	(43.890.436)
Årets resultat	4	120.251.572	155.991.830

Koncernens balance pr. 31.10.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		6.980.225	7.074.494
Investeringsjendomme		1.216.580.259	1.118.325.896
Produktionsanlæg og maskiner		372.234	489.703
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.643.908	1.584.627
Materielle aktiver	5	1.225.576.626	1.127.474.720
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000.000	0
Finansielle aktiver	6	30.000.000	0
Anlægsaktiver		1.255.576.626	1.127.474.720
Råvarer og hjælpematerialer		79.800	1.505.307
Varer under fremstilling		0	374.458
Fremstillede varer og handelsvarer		790.389	6.756.041
Varebeholdninger		870.189	8.635.806
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		393.050	1.378.002
Andre tilgodehavender		1.735.069	671.195
Periodeafgrænsningsposter	7	3.692.960	1.225.866
Tilgodehavender		5.821.079	3.275.063
Andre værdipapirer og kapitalandele		69.265.656	51.919.346
Værdipapirer og kapitalandele		69.265.656	51.919.346
Likvide beholdninger		65.592	1.649.994
Omsætningsaktiver		76.022.516	65.480.209
Aktiver		1.331.599.142	1.192.954.929

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		923.704.436	803.452.864
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		928.704.436	811.452.864
Udskudt skat	8	137.120.000	115.158.000
Hensatte forpligtelser		137.120.000	115.158.000
Gæld til realkreditinstitutter		125.918.473	144.820.141
Langfristede gældsforpligtelser	9	125.918.473	144.820.141
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	19.000.000	21.600.000
Bankgæld		84.852.853	54.983.612
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.158.852	19.911.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.209	6.135.307
Skyldig skat		9.532.561	10.738.720
Anden gæld		6.346.118	6.458.737
Periodeafgrænsningsposter	10	850.640	1.695.586
Kortfristede gældsforpligtelser		139.856.233	121.523.924
Gældsforpligtelser		265.774.706	266.344.065
Passiver		1.331.599.142	1.192.954.929
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	803.452.864	3.000.000	811.452.864
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	120.251.572	0	120.251.572
Egenkapital ultimo	5.000.000	923.704.436	0	928.704.436

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Driftsresultat		145.248.621	185.573.080
Af- og nedskrivninger		927.245	1.398.158
Regulering af investeringsejendomme		(75.823.999)	(118.967.360)
Ændringer i arbejdskapital	11	(2.516.379)	8.195.098
Pengestrømme vedrørende primær drift		67.835.488	76.198.976
Modtagne finansielle indtægter		10.610.070	15.035.926
Betalte finansielle omkostninger		(1.637.963)	(726.740)
Refunderet/(betalt) skat		(13.175.608)	(8.625.566)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(9.374.332)	(14.506.229)
Pengestrømme vedrørende drift		54.257.655	67.376.367
Køb mv. af materielle aktiver		(23.205.152)	(28.593.959)
Salg af materielle aktiver		0	8.770.966
Køb af finansielle aktiver		(30.000.000)	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(8.004.478)	(25.064.117)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(61.209.630)	(44.887.110)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(6.951.975)	22.489.257
Afdrag på lån mv.		(21.501.668)	(21.753.772)
Udbetalt udbytte		(3.000.000)	(3.000.000)
Kortfristet gæld til banker, ændring		29.869.241	3.516.789
Pengestrømme vedrørende finansiering		5.367.573	(21.236.983)

Ændring i likvider	(1.584.402)	1.252.274
Likvider primo	1.649.994	397.720
Likvider ultimo	65.592	1.649.994
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	65.592	1.649.994
Likvider ultimo	65.592	1.649.994
<hr/>		

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	9.308.294	12.013.590
Pensioner	93.065	169.960
Andre omkostninger til social sikring	169.764	289.703
Andre personaleomkostninger	125.827	120.941
	9.696.950	12.594.194
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	16
	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	4.782.493	5.948.674
	4.782.493	5.948.674

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	11.969.449	13.290.436
Ændring af udskudt skat	21.962.000	30.600.000
Regulering vedrørende tidligere år	37.707	0
	33.969.156	43.890.436

4 Forslag til resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	120.251.572	152.991.830
	120.251.572	155.991.830

5 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	982.016.524	29.781.554	16.948.655
Tilgange	0	22.430.364	0	774.788
Kostpris ultimo	18.274.827	1.004.446.888	29.781.554	17.723.443
Opskrivninger primo	5.522.344	0	0	0
Opskrivninger ultimo	5.522.344	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.722.677)	0	(29.291.851)	(15.364.028)
Årets afskrivninger	(94.269)	0	(117.469)	(715.507)
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.816.946)	0	(29.409.320)	(16.079.535)
Dagsværdireguleringer primo	0	136.309.372	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	75.823.999	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	212.133.371	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.980.225	1.216.580.259	372.234	1.643.908
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	2.710.514	1.004.446.888	372.234	1.643.908

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 26.742 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 7,45% (31.10.2021 5-8% - vægtet gennemsnit 7,5%) - normaliseret driftsafkast 28.310 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (31 ejendomme i alt 118.218 m²) 8-10% - vægtet gennemsnit 8,72% (31.10.2021 8-12% - vægtet gennemsnit 8,65%) - normaliseret driftsafkast 46.456 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg (6 ejendomme i alt 8.563 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 6,48% (31.10.2021 5-8% - vægtet gennemsnit 6,79%) - normaliseret driftsafkast 14.448 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (8 ejendomme i alt 1.530 m²) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,6% (31.10.2021 - vægtet gennemsnit 2,6%) - normaliseret driftsafkast 1.257 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.10.2022 (7,8% pr. 31.10.2021).

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. 40 mio. kr.

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

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Tilgange	30.000.000
Kostpris ultimo	30.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.000.000

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2022/23.

8 Udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle aktiver	136.927.000	115.179.000
Tilgodehavender	458.000	270.000
Forpligtelser	(265.000)	(291.000)
Udskudt skat i alt	137.120.000	115.158.000

Bevægelser i året	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Primo	115.158.000	84.558.000
Indregnet i resultatopgørelsen	21.962.000	30.600.000
Ultimo	137.120.000	115.158.000

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	19.000.000	21.600.000	125.918.473	54.169.946
	19.000.000	21.600.000	125.918.473	54.169.946

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under pasiver vedrører modtagne forudbetalte huslejeindtægter.

11 Ændring i arbejdskapital

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	7.765.617	414.861
Ændring i tilgodehavender	(2.546.016)	1.009.813
Ændring i leverandørgæld mv.	(7.735.980)	6.770.424
	(2.516.379)	8.195.098

12 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Investerings- ejendomme
	kr.	kr.
Dagsværdi ultimo	69.265.656	1.216.580.259
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	9.374.332	75.823.999

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 733.091 t.kr.

14 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Villemoes Holding ApS	Esbjerg	ApS	100
Villemoes Teglværk A/S	Gørding	A/S	100

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(21.875)	(20.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		112.844.748	144.520.737
Andre finansielle indtægter		10.362.405	15.005.519
Andre finansielle omkostninger		(790.621)	(278.990)
Resultat før skat		122.394.657	159.227.266
Skat af årets resultat	1	(2.143.085)	(3.235.436)
Årets resultat	2	120.251.572	155.991.830

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		937.699.814	827.855.066
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000.000	0
Finansielle aktiver	3	967.699.814	827.855.066
Anlægsaktiver		967.699.814	827.855.066
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.639.898	7.503.284
Tilgodehavender		7.639.898	7.503.284
Andre værdipapirer og kapitalandele		69.265.656	51.886.846
Værdipapirer og kapitalandele		69.265.656	51.886.846
Omsætningsaktiver		76.905.554	59.390.130
Aktiver		1.044.605.368	887.245.196

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		901.423.878	791.579.130
Overført overskud eller underskud		22.280.558	11.873.734
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		928.704.436	811.452.864
Bankgæld		83.087.776	54.983.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.032.482	10.000.000
Skyldig skat		9.532.561	10.738.720
Anden gæld		248.113	70.000
Kortfristede gældsforpligtelser		115.900.932	75.792.332
Gældsforpligtelser		115.900.932	75.792.332
Passiver		1.044.605.368	887.245.196
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021/22

	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	791.579.130	11.873.734	3.000.000	811.452.864
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	109.844.748	10.406.824	0	120.251.572
Egenkapital ultimo	5.000.000	901.423.878	22.280.558	0	928.704.436

Modervirksomhedens noter

1 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	2.105.378	3.235.436
Regulering vedrørende tidligere år	37.707	0
	2.143.085	3.235.436

2 Forslag til resultatdisponering

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	120.251.572	152.991.830
	120.251.572	155.991.830

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	36.275.936	0
Tilgange	0	30.000.000
Kostpris ultimo	36.275.936	30.000.000
Opskrivninger primo	791.579.130	0
Andel af årets resultat	112.844.748	0
Udbytte	(3.000.000)	0
Opskrivninger ultimo	901.423.878	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	937.699.814	30.000.000

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	69.265.656
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	9.374.332

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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:

	Brugstid
	År
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 investeringsejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på 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 forholdsमæssige 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, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til 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 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, betaling af udbytte og ændring i kortfristet gæld til banker.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.