



Villemoes Finans ApS

Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg
CVR-nr. 83149213

Årsrapport 01.11.2022 - 31.10.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.11.2023

Peter Villemoes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022/23	10
Koncernens balance pr. 31.10.2023	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2023	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23	23
Modervirksomhedens noter	24
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Villemoes Finans ApS
Kongensgade 49 B
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.11.2022 - 31.10.2023

Bestyrelse

Sofia Villemoes
Peter Villemoes
Christian Villemoes
Frederik Villemoes

Direktion

Peter Villemoes, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2022 - 31.10.2023 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. 31.10.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2022 - 31.10.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.11.2023

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 01.11.2022 - 31.10.2023, 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. 31.10.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2022 - 31.10.2023 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 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 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 28.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	81.704	80.049	80.598	76.983	76.554
Driftsresultat	86.800	145.249	185.573	63.927	64.548
Resultat af finansielle poster	36.239	8.972	14.309	374	1.285
Årets resultat	96.463	120.252	155.992	50.140	51.316
Balancesum	1.475.393	1.331.599	1.192.955	1.016.165	975.256
Investeringer i materielle aktiver	73.212	23.205	28.594	84.590	20.153
Egenkapital	1.025.167	928.704	811.453	658.461	611.321
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	9,87	13,82	21,22	7,90	8,76
Soliditetsgrad (%)	69,48	69,74	68,02	64,80	62,68

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme.

Moderselskabets væsentligste selvstændige aktivitet er at investere i aktier/anparter i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat i koncernen udgør et overskud på 123.040 t.kr. mod et overskud på 154.221 t.kr. året før.

Årets resultat efter skat i koncernen udgør et overskud på 96.463 t.kr. mod et overskud på 120.252 t.kr. året før.

Årets resultat i koncernen, omfattende Villemoes Finans ApS, Villemoes Holding ApS og Villemoes Teglværk A/S, har været tilfredsstillende og er positivt påvirket af udviklingen i koncernens ejendomsportefølje og værdipapirportefølje.

Pr. 31. oktober 2023 udgør koncernens egenkapital 1.025.167 t.kr. mod 928.704 t.kr. året før. Den samlede balancesum udgør 1.475.393 t.kr. mod 1.331.599 t.kr. året før.

Pr. 1. januar 2023 er Ejendomsselskabet af 7. januar 2008 ApS fusioneret ind i koncernen.

Investeringer

Koncernen har i 2022/23 foretaget investeringer med henblik på at modernisere og udvide ejendomsporteføljen. De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver i 2022/23 udgør 79,8 mio. kr.

Kapitalberedskab

Koncernen er velkonsolideret. Soliditeten udgør 69,48 % mod 69,74 % sidste år. Egenkapitalen pr. 31. oktober 2023 udgør 1.025.167 t.kr. mod 928.704 t.kr. sidste år.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet af den primære drift har været på niveau med det forventede. Årets resultat i koncernen har været positivt påvirket af udviklingen i selskabets værdipapirportefølje.

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 1.309.794 t.kr.

Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme forventes at være på samme niveau som i 2022/23.

Miljømæssige forhold

Koncernen er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkninger, hvilket sker gennem

renoveringer og energibesparende tiltag på koncernens ejendomsportefølje.

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		81.703.770	80.048.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.390.288	75.823.999
Personaleomkostninger	2	(8.599.990)	(9.696.950)
Af- og nedskrivninger		306.042	(927.245)
Driftsresultat		86.800.110	145.248.621
Andre finansielle indtægter		43.811.999	10.610.070
Andre finansielle omkostninger		(7.572.605)	(1.637.963)
Resultat før skat		123.039.504	154.220.728
Skat af årets resultat	3	(26.576.722)	(33.969.156)
Årets resultat	4	96.462.782	120.251.572

Koncernens balance pr. 31.10.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		5.885.965	6.980.225
Investeringsejendomme		1.309.794.074	1.216.580.259
Produktionsanlæg og maskiner		124.327	372.234
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.862.127	1.643.908
Materielle aktiver	5	1.318.666.493	1.225.576.626
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000.000	30.000.000
Finansielle aktiver	6	30.000.000	30.000.000
Anlægsaktiver		1.348.666.493	1.255.576.626
Råvarer og hjælpematerialer		0	79.800
Fremstillede varer og handelsvarer		0	790.389
Varebeholdninger		0	870.189
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	393.050
Andre tilgodehavender		2.564.426	1.735.069
Periodeafgrænsningsposter	7	3.739.263	3.692.960
Tilgodehavender		6.303.689	5.821.079
Andre værdipapirer og kapitalandele		120.381.353	69.265.656
Værdipapirer og kapitalandele		120.381.353	69.265.656
Likvide beholdninger		41.898	65.592
Omsætningsaktiver		126.726.940	76.022.516
Aktiver		1.475.393.433	1.331.599.142

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		1.020.167.218	923.704.436
Egenkapital		1.025.167.218	928.704.436
Udskudt skat	8	147.216.000	137.120.000
Hensatte forpligtelser		147.216.000	137.120.000
Gæld til realkreditinstitutter		108.473.558	125.918.473
Langfristede gældsforpligtelser	9	108.473.558	125.918.473
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	17.900.000	19.000.000
Bankgæld		128.462.639	84.852.853
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.668.505	19.158.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.890.617	115.209
Skyldig skat		15.254.030	9.532.561
Anden gæld		9.323.964	6.346.118
Periodeafgrænsningsposter	10	1.036.902	850.640
Kortfristede gældsforpligtelser		194.536.657	139.856.233
Gældsforpligtelser		303.010.215	265.774.706
Passiver		1.475.393.433	1.331.599.142
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	923.704.436	928.704.436
Årets resultat	0	96.462.782	96.462.782
Egenkapital ultimo	5.000.000	1.020.167.218	1.025.167.218

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Driftsresultat		86.800.110	145.248.621
Af- og nedskrivninger		(306.042)	927.245
Regulering af investeringsejendomme		(13.390.288)	(75.823.999)
Ændringer i arbejdskapital	11	6.836.749	(2.516.379)
Pengestrømme vedrørende primær drift		79.940.529	67.835.488
Modtagne finansielle indtægter		43.811.999	10.610.070
Betalte finansielle omkostninger		(7.572.605)	(1.637.963)
Refunderet/(betalt) skat		(12.607.665)	(13.175.608)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(41.117.939)	(9.374.332)
Pengestrømme vedrørende drift		62.454.319	54.257.655
Køb mv. af materielle aktiver		(56.614.158)	(23.205.152)
Salg af materielle aktiver		2.220.622	0
Køb af finansielle aktiver		0	(30.000.000)
Køb af virksomheder		(23.151.588)	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(9.997.759)	(8.004.478)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(87.542.883)	(61.209.630)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(25.088.564)	(6.951.975)
Afdrag på lån mv.		(18.544.916)	(21.501.668)
Udbetalt udbytte		0	(3.000.000)
Kortfristet gæld til banker, ændring		43.609.786	29.869.241
Pengestrømme vedrørende finansiering		25.064.870	5.367.573

Ændring i likvider	(23.694)	(1.584.402)
Likvider primo	65.592	1.649.994
Likvider ultimo	41.898	65.592
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	41.898	65.592
Likvider ultimo	41.898	65.592
<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

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Gager og lønninger	8.103.213	9.308.294
Pensioner	264.679	93.065
Andre omkostninger til social sikring	83.462	169.764
Andre personaleomkostninger	148.636	125.827
	8.599.990	9.696.950
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	11
	Ledelses- vederlag 2022/23 kr.	Ledelses- vederlag 2021/22 kr.
Samlet for ledelseskategorier	5.072.030	4.782.493
	5.072.030	4.782.493

3 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	18.329.134	11.969.449
Ændring af udskudt skat	8.247.588	21.962.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	37.707
	26.576.722	33.969.156

4 Forslag til resultatdisponering

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Overført resultat	96.462.782	120.251.572
	96.462.782	120.251.572

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	1.004.446.888	29.781.554	17.723.443
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	16.598.125	0	0
Tilgange	0	54.823.527	0	1.790.631
Afgange	0	0	(29.176.554)	0
Kostpris ultimo	18.274.827	1.075.868.540	605.000	19.514.074
Opskrivninger primo	5.522.344	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(1.000.000)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	4.522.344	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(16.816.946)	0	(29.409.320)	(16.079.535)
Årets afskrivninger	(94.260)	0	(77.212)	(572.412)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	29.005.859	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.911.206)	0	(480.673)	(16.651.947)
Dagsværdireguleringer primo	0	212.133.371	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	8.401.875	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	13.390.288	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	233.925.534	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.885.965	1.309.794.074	124.327	2.862.127
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	2.550.375	1.075.868.540	124.327	2.862.127

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (32 ejendomme i alt 25.992 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 7,24% (31.10.2022 5-8% - vægtet gennemsnit 7,45%) - normaliseret driftsafkast 26.298 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (30 ejendomme i alt 117.697 m²) 8-10% - vægtet gennemsnit 8,75% (31.10.2022 8-12% - vægtet gennemsnit 8,72%) - normaliseret driftsafkast 48.747 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 9.834 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 6,50% (31.10.2022 5-8% - vægtet gennemsnit 6,48%) - normaliseret driftsafkast 16.292 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (8 ejendomme i alt 1.530 m²) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,94% (31.10.2022 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,56%) - normaliseret driftsafkast 1.429 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.10.2023 (7,8% pr. 31.10.2022).

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. 45 mio. kr.

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

6 Finansielle aktiver

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

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2023/24.

8 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Materielle aktiver	147.103.000	136.927.000
Tilgodehavender	353.000	458.000
Forpligtelser	(240.000)	(265.000)
Udskudt skat i alt	147.216.000	137.120.000

Bevægelser i året	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Primo	137.120.000	115.158.000
Indregnet i resultatopgørelsen	8.247.588	21.962.000
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	1.848.412	0
Ultimo	147.216.000	137.120.000

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.900.000	19.000.000	108.473.558	42.761.443
	17.900.000	19.000.000	108.473.558	42.761.443

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under pasiver vedrører modtagne forudbetalte huslejeindtægter.

11 Ændring i arbejdskapital

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændring i varebeholdninger	870.189	7.765.617
Ændring i tilgodehavender	(482.610)	(2.546.016)
Ændring i leverandørgæld mv.	6.449.170	(7.735.980)
	6.836.749	(2.516.379)

12 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	120.381.353	1.309.794.074
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	41.117.939	13.390.288

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 745.350 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret værdipapirer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 93.404 t.kr.

14 Dattervirksomheder

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

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(610.349)	(21.875)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		66.286.998	112.844.748
Andre finansielle indtægter		43.027.502	10.362.405
Andre finansielle omkostninger		(3.776.048)	(790.621)
Resultat før skat		104.928.103	122.394.657
Skat af årets resultat	1	(8.465.321)	(2.143.085)
Årets resultat	2	96.462.782	120.251.572

Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.003.986.812	937.699.814
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000.000	30.000.000
Finansielle aktiver	3	1.033.986.812	967.699.814
Anlægsaktiver		1.033.986.812	967.699.814
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.863.813	7.639.898
Periodeafgrænsningsposter	4	63.480	0
Tilgodehavender		9.927.293	7.639.898
Andre værdipapirer og kapitalandele		120.381.353	69.265.656
Værdipapirer og kapitalandele		120.381.353	69.265.656
Omsætningsaktiver		130.308.646	76.905.554
Aktiver		1.164.295.458	1.044.605.368

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		967.710.876	901.423.878
Overført overskud eller underskud		52.456.342	22.280.558
Egenkapital		1.025.167.218	928.704.436
Bankgæld		110.439.259	83.087.776
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.000.000	23.032.482
Skyldig skat		15.254.030	9.532.561
Anden gæld		434.951	248.113
Kortfristede gældsforpligtelser		139.128.240	115.900.932
Gældsforpligtelser		139.128.240	115.900.932
Passiver		1.164.295.458	1.044.605.368
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	901.423.878	22.280.558	928.704.436
Årets resultat	0	66.286.998	30.175.784	96.462.782
Egenkapital ultimo	5.000.000	967.710.876	52.456.342	1.025.167.218

Modervirksomhedens noter

1 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	8.465.321	2.105.378
Regulering vedrørende tidligere år	0	37.707
	8.465.321	2.143.085

2 Forslag til resultatdisponering

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Overført resultat	96.462.782	120.251.572
	96.462.782	120.251.572

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	36.275.936	30.000.000
Kostpris ultimo	36.275.936	30.000.000
Opskrivninger primo	901.423.878	0
Andel af årets resultat	66.286.998	0
Opskrivninger ultimo	967.710.876	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.003.986.812	30.000.000

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2023/24.

5 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	120.381.353
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	41.117.939

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret værdipapirer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 93.404 t.kr.

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 normale 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
Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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, betaling af udbytte og ændring i kortfristet gæld til banker.

Likvider omfatter likvide beholdninger.