



## Villemoes Finans ApS

Kongensgade 49 B  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 83149213

## Årsrapport 01.11.2020 - 31.10.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.12.2021

---

**Peter Villemoes**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	9
Koncernens balance pr. 31.10.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2021	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	24

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Villemoes Finans ApS  
Kongensgade 49 B  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83149213  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.11.2020 - 31.10.2021

## Bestyrelse

Peter Villemoes  
Christian Villemoes  
Frederik Villemoes  
Sofia Villemoes

## Direktion

Peter Villemoes

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021 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. 31.10.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.12.2021

## 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 01.11.2020 - 31.10.2021, 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. 31.10.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.11.2020 - 31.10.2021 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 02.12.2021

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	80.598	76.983	76.554	71.563	75.220
Driftsresultat	185.573	63.927	64.548	62.099	60.126
Resultat af finansielle poster	14.309	374	1.285	(2.674)	271
Årets resultat	155.992	50.140	51.316	46.329	46.970
Balancesum	1.192.955	1.016.165	975.256	939.440	912.734
Investeringer i materielle aktiver	28.594	84.590	20.153	20.741	89.668
Egenkapital	811.453	658.461	611.321	560.005	513.676
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	21,22	7,90	8,76	8,63	9,58
Soliditetsgrad (%)	68,02	64,80	62,68	59,61	56,28

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 199.882 t.kr. mod et overskud på 64.301 t.kr. året før.

Årets resultat efter skat i koncernen udgør et overskud på 155.992 t.kr. mod et overskud på 50.140 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 2021 udgør koncernens egenkapital 811.453 t.kr. mod 658.461 t.kr. året før. Den samlede balancesum udgør 1.192.955 t.kr. mod 1.016.165 t.kr. året før.

### Investeringer

Koncernen har i 2020/21 foretaget investeringer med henblik på at modernisere og udvide ejendomsporteføljen. De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver i 2020/21 udgør 28,6 mio. kr.

### Kapitalberedskab

Koncernen er velkonsolideret. Soliditeten udgør 68,02 % mod 64,80 % sidste år. Egenkapitalen pr. 31. oktober 2021 udgør 811.453 t.kr. mod 658.461 t.kr. sidste år.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat i koncernen har været bedre end forventet grundet den generelle positive udvikling på ejendomsmarkedet.

### 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 1.118.326 t.kr.

### Forventet udvikling

Resultatet af den primære drift forventes at være på samme niveau som 2019/20.

### 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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>80.598.072</b>	<b>76.982.644</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		118.967.360	(278.199)
Personaleomkostninger	1	(12.594.194)	(11.365.750)
Af- og nedskrivninger		(1.398.158)	(1.411.747)
<b>Driftsresultat</b>		<b>185.573.080</b>	<b>63.926.948</b>
Andre finansielle indtægter		15.010.887	1.618.631
Andre finansielle omkostninger		(701.701)	(1.244.308)
<b>Resultat før skat</b>		<b>199.882.266</b>	<b>64.301.271</b>
Skat af årets resultat	2	(43.890.436)	(14.161.000)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>155.991.830</b>	<b>50.140.271</b>

# Koncernens balance pr. 31.10.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		7.074.494	7.168.763
Investeringsejendomme		1.118.325.896	979.738.635
Produktionsanlæg og maskiner		489.703	607.172
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.584.627	2.567.955
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>1.127.474.720</b>	<b>990.082.525</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.127.474.720</b>	<b>990.082.525</b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.505.307	1.237.727
Varer under fremstilling		374.458	287.000
Fremstillede varer og handelsvarer		6.756.041	7.525.940
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.635.806</b>	<b>9.050.667</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.378.002	1.291.649
Andre tilgodehavender		671.195	2.137.627
Periodeafgrænsningsposter	5	1.225.866	855.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.275.063</b>	<b>4.284.876</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		51.919.346	12.349.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>51.919.346</b>	<b>12.349.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.649.994</b>	<b>397.720</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.480.209</b>	<b>26.082.263</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.192.954.929</b>	<b>1.016.164.788</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		803.452.864	650.461.034
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>811.452.864</b>	<b>658.461.034</b>
Udskudt skat	6	115.158.000	84.558.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>115.158.000</b>	<b>84.558.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		144.820.141	166.473.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>144.820.141</b>	<b>166.473.913</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	21.600.000	21.700.000
Bankgæld		54.983.612	51.466.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.911.962	19.073.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.135.307	2.627.896
Skyldig skat		10.738.720	6.073.850
Anden gæld		6.458.737	5.085.749
Periodeafgrænsningsposter	8	1.695.586	644.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>121.523.924</b>	<b>106.671.841</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>266.344.065</b>	<b>273.145.754</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.192.954.929</b>	<b>1.016.164.788</b>
Dagsværdioplysninger	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Dattervirksomheder	13		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	650.461.034	3.000.000	658.461.034
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	152.991.830	3.000.000	155.991.830
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>803.452.864</b>	<b>3.000.000</b>	<b>811.452.864</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Driftsresultat		185.573.080	63.926.948
Af- og nedskrivninger		1.398.158	1.411.747
Ændringer i arbejdskapital	9	8.195.098	(254.902)
Øvrige reguleringer		(118.967.360)	278.199
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>76.198.976</b>	<b>65.361.992</b>
Modtagne finansielle indtægter		15.035.926	1.618.631
Betalte finansielle omkostninger		(726.740)	(1.244.308)
Refunderet/(betalt) skat		(8.625.566)	(11.732.186)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>81.882.596</b>	<b>54.004.129</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(28.593.959)	(84.589.651)
Salg af materielle aktiver		8.770.966	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(19.822.993)</b>	<b>(84.589.651)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>62.059.603</b>	<b>(30.585.522)</b>
Afdrag på lån mv.		(21.753.772)	(21.717.133)
Udbetalt udbytte		(3.000.000)	(3.000.000)
Kortfristet gæld til banker, ændring		3.516.789	12.143.122
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(21.236.983)</b>	<b>(12.574.011)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>40.822.620</b>	<b>(43.159.533)</b>
Likvider primo		12.714.220	55.873.753
<b>Likvider ultimo</b>		<b>53.536.840</b>	<b>12.714.220</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		1.649.994	397.720
Værdipapirer		51.886.846	12.316.500
<b>Likvider ultimo</b>		<b>53.536.840</b>	<b>12.714.220</b>

# Koncernens noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	12.013.590	10.647.082
Pensioner	169.960	221.300
Andre omkostninger til social sikring	289.703	263.985
Andre personaleomkostninger	120.941	233.383
	<b>12.594.194</b>	<b>11.365.750</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	16

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	5.948.674	4.637.947
	<b>5.948.674</b>	<b>4.637.947</b>

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	13.290.436	9.124.000
Ændring af udskudt skat	30.600.000	5.037.000
	<b>43.890.436</b>	<b>14.161.000</b>

## 3 Forslag til resultatdisponering

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	152.991.830	47.140.271
	<b>155.991.830</b>	<b>50.140.271</b>

#### 4 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	958.887.221	29.781.554	16.745.563
Tilgange	0	28.390.867	0	203.092
Afgange	0	(5.261.564)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.274.827</b>	<b>982.016.524</b>	<b>29.781.554</b>	<b>16.948.655</b>
Opskrivninger primo	5.522.344	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.522.344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(16.628.408)	0	(29.174.382)	(14.177.608)
Årets afskrivninger	(94.269)	0	(117.469)	(1.186.420)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(16.722.677)</b>	<b>0</b>	<b>(29.291.851)</b>	<b>(15.364.028)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	20.851.414	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	115.457.958	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>136.309.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.074.494</b>	<b>1.118.325.896</b>	<b>489.703</b>	<b>1.584.627</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	2.804.783	982.016.524	489.703	1.584.627

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (36 Ejendomme i alt 28.471 m<sup>2</sup>) 6-8% - vægtet gennemsnit 7,65% (31.10.2020 6-8% - vægtet gennemsnit 7,5%) - normaliseret driftsafkast 29.464 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (32 ejendomme i alt 118.219 m<sup>2</sup>) 8-12% - vægtet gennemsnit 8,65% (31.10.2020 8-12% - vægtet gennemsnit 10,8%) - normaliseret driftsafkast 45.971 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg 6% - vægtet gennemsnit 6% (31.10.2020 6-8% - vægtet gennemsnit 7,1%) - normaliseret driftsafkast 7.942 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.368 m<sup>2</sup>) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,6% (31.10.2020 - vægtet gennemsnit 3,2%) - normaliseret driftsafkast 1.009 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,8% pr. 31.10.2021 (8,5% pr. 31.10.2020).

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. 36 mio. kr.

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



## 5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende 2021/22.

## 6 Udskudt skat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Materielle aktiver	115.179.000	84.689.000
Tilgodehavender	(222.000)	(273.000)
Hensatte forpligtelser	201.000	142.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>115.158.000</b>	<b>84.558.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Primo	84.558.000	79.529.000
Indregnet i resultatopgørelsen	30.600.000	5.029.000
<b>Ultimo</b>	<b>115.158.000</b>	<b>84.558.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.600.000	21.700.000	144.820.141	69.974.758
	<b>21.600.000</b>	<b>21.700.000</b>	<b>144.820.141</b>	<b>69.974.758</b>

## 8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under pasiver vedrører modtagne forudbetalte huslejeindtægter.

## 9 Ændring i arbejdskapital

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring i varebeholdninger	414.861	300.833
Ændring i tilgodehavender	1.009.813	(1.469.119)
Ændring i leverandørgæld mv.	6.770.424	913.384
	<b>8.195.098</b>	<b>(254.902)</b>

## 10 Dagsværdioplysninger

Andre  
værdipapirer  
og  
kapitalandele

	<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	51.886.846
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	14.506.229

## 11 Eventualforpligtelser

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	1.385.627	1.383.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>1.385.627</b>	<b>1.383.000</b>

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 760.068.t.kr.

## 13 Dattervirksomheder

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
			<b>%</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Villemoes Holding ApS	Esbjerg	ApS	100	807.787.253	143.511.990
Villemoes Teglværk A/S	Gørding	A/S	100	20.067.813	1.008.747

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(20.000)</b>	<b>(21.500)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		144.520.737	49.094.565
Andre finansielle indtægter		15.005.519	1.599.000
Andre finansielle omkostninger		(278.990)	(236.794)
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.227.266</b>	<b>50.435.271</b>
Skat af årets resultat	1	(3.235.436)	(295.000)
<b>Årets resultat</b>	2	<b>155.991.830</b>	<b>50.140.271</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.10.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		827.855.066	686.334.329
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>827.855.066</b>	<b>686.334.329</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>827.855.066</b>	<b>686.334.329</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.503.284	5.800.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.503.284</b>	<b>5.800.300</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		51.886.846	12.316.500
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>51.886.846</b>	<b>12.316.500</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>59.390.130</b>	<b>18.116.800</b>
<b>Aktiver</b>		<b>887.245.196</b>	<b>704.451.129</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		791.579.130	647.058.393
Overført overskud eller underskud		11.873.734	3.402.641
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>811.452.864</b>	<b>658.461.034</b>
Bankgæld		54.983.612	32.872.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000.000	7.000.000
Skyldig skat		10.738.720	6.073.850
Anden gæld		70.000	43.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>75.792.332</b>	<b>45.990.095</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>75.792.332</b>	<b>45.990.095</b>
<b>Passiver</b>		<b>887.245.196</b>	<b>704.451.129</b>
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	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	647.058.393	3.402.641	3.000.000	658.461.034
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	144.520.737	8.471.093	3.000.000	155.991.830
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>791.579.130</b>	<b>11.873.734</b>	<b>3.000.000</b>	<b>811.452.864</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	3.235.436	295.000
	<b>3.235.436</b>	<b>295.000</b>

## 2 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	152.991.830	47.140.271
	<b>155.991.830</b>	<b>50.140.271</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	36.275.936
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.275.936</b>
Opskrivninger primo	650.058.393
Andel af årets resultat	144.520.737
Udbytte	(3.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>791.579.130</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>827.855.066</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 4 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	51.886.846
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	14.506.229

## **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:

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 renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastspændet for selskabets ejendomme ligger i intervallet 4,5% - 12%.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

**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 uoterede 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.