

Villemoes Holding ApS

Kongensgade 49B, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 15 01 73 17

Årsrapport 2023/24

1. november - 31. oktober

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. januar 2025

Peter Villemoes

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

Anvendt regnskabspraksis 16-18

Selskabsoplysninger

Selskabet Villemoes Holding ApS
Kongensgade 49B
6700 Esbjerg

 CVR-nr.: 15 01 73 17
 Stiftet: 30. juni 1981
 Kommune: Esbjerg
 Regnskabsår: 1. november 2023 - 31. oktober 2024

Bestyrelse Christian Villemoes
Sofia Villemoes
Frederik Villemoes
Peter Villemoes

Direktion Peter Villemoes

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 for Villemoes Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. januar 2025

Direktion:

Peter Villemoes

Bestyrelse:

Christian Villemoes

Sofia Villemoes

Frederik Villemoes

Peter Villemoes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Villemoes Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villemoes Holding ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 13. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikael Grosbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. november 2023 fusioneret med Villemoes Teglværk A/S.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
Bruttofortjeneste		80.201	82.456
Personaleomkostninger	1	-7.503	-6.947
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-542	-572
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.214	13.390
Driftsresultat		79.370	88.327
Andre finansielle indtægter		35	0
Øvrige finansielle omkostninger		-2.723	-3.791
Resultat før skat		76.682	84.536
Skat af årets resultat	2	-17.488	-18.613
Årets resultat		59.194	65.923
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		59.194	65.923
I alt		59.194	65.923

Balance 31. oktober 2024

Aktiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.320	2.862
Investeringsjendomme		1.315.322	1.309.794
Materielle anlægsaktiver	3	1.317.642	1.312.656
Anlægsaktiver		1.317.642	1.312.656
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		27.000	0
Andre tilgodehavender		2.332	2.545
Periodeafgrænsningsposter		1.684	3.206
Tilgodehavender		31.016	5.751
Likvide beholdninger		28	7
Omsætningsaktiver		31.044	5.758
<hr/>			
Aktiver		1.348.686	1.318.414
<hr/>			

Balance 31. oktober 2024

Passiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Anpartskapital		3.000	2.500
Overført resultat		1.060.181	983.373
Egenkapital		1.063.181	985.873
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		153.604	145.739
Hensatte forpligtelser		153.604	145.739
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		23.900	108.474
Selskabsskat		11.100	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	35.000	108.474
Gæld til realkreditinstitutter		64.600	17.900
Gæld til pengeinstitutter		6.288	18.023
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.800	19.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.848	2.884
Selskabsskat		0	9.978
Anden gæld		2.182	8.837
Periodeafgrænsningsposter		2.183	1.037
Kortfristede gældsforpligtelser		96.901	78.328
Gældsforpligtelser		131.901	186.802
<hr/>			
Passiver		1.348.686	1.318.414
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2023	2.500	983.373	985.873
Forslag til resultatdisponering		59.194	59.194
Transaktioner med ejere			
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed	500	17.614	18.114
Egenkapital 31. oktober 2024	3.000	1.060.181	1.063.181

Noter

	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	7	6
Løn og gager	7.304	6.782
Pensioner	44	23
Andre omkostninger til social sikring	50	46
Andre personaleomkostninger	105	96
	7.503	6.947

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.100	9.978
Regulering af udskudt skat	6.388	8.635
	17.488	18.613

3 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2023	19.514	1.075.869
Tilgang	0	6.056
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	605	5.886
Afgang	-605	-14.887
Kostpris 31. oktober 2024	19.514	1.072.924
Af- og nedskrivninger 1. november 2023	16.652	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-481	0
Årets afskrivninger	542	0
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed	481	0
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2024	17.194	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. november 2023	0	233.926
Årets værdireguleringer	0	8.221
Værdireguleringer solgte aktiver	0	251
Værdireguleringer til dagsværdi 31. oktober 2024	0	242.398
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2024	2.320	1.315.322

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

tkr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. oktober 2024	1.315.322
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	7.214

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

- Blandede byejendomme primært beliggende i Esbjerg (33 ejendomme i alt 26.956 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 7,13% (31.10.2023 5-8% - vægtet gennemsnit 7,24%) - normaliseret driftsafkast 27.443 t.kr.

- Industri- og logistikejendomme primært beliggende i Esbjerg (28 ejendomme i alt 115.187 m²) 8-10% - vægtet gennemsnit 8,49% (31.10.2023 8-10% - vægtet gennemsnit 8,75%) - normaliseret driftsafkast 46.199 t.kr.

- Hotel- og restaurationsejendomme primært beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 9.834 m²) 5-8% - vægtet gennemsnit 6,63% (31.10.2023 5-8% - vægtet gennemsnit 6,50%) - normaliseret driftsafkast 16.465 t.kr.

- Villaer og ejerlejligheder beliggende i Esbjerg (7 ejendomme i alt 1.318 m²) 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,91% (31.10.2023 2,5-4,5% - vægtet gennemsnit 2,94%) - normaliseret driftsafkast 1.312 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,7% pr. 31.10.2024 (7,8% pr. 31.10.2023).

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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/10 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/10 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	88.500	64.600	9.160	126.374
Selskabsskat	11.100	0	0	0
	99.600	64.600	9.160	126.374

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Villemoes Finans ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 572.479 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Villemoes Holding ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.