
Vesa A/S

Dynamovej 9, 2860 Søborg

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 22 34 28 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/5 2020

Niels Ulrik Heine
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vesa A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 28. maj 2020

Direktion

Jürgen Sachse

Bestyrelse

Lisbeth Ahrens Sachse

Christian Heinrich Sachse

Jürgen Sachse

Pernille Sachse

Niels Ulrik Heine

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vesa A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vesa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplys-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ningerne, samt om regnskabet 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.

Hillerød, den 28. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Petersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne33240

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vesa A/S
Dynamovej 9
2860 Søborg

Telefon: 44911200

Telefax: 44912300

CVR-nr.: 22 34 28 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Gladsaxe

Bestyrelse

Lisbeth Ahrens Sachse
Christian Heinrich Sachse
Jurgen Sachse
Pernille Sachse
Niels Ulrik Heine

Direktion

Jürgen Sachse

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	17.684	12.792	29.826	18.540	40.887
Resultat før finansielle poster	21.420	12.793	29.831	18.552	40.968
Resultat af finansielle poster	477	-668	-846	-782	-808
Årets resultat	18.070	9.434	23.225	13.292	32.056
Balance					
Balancesum	224.840	205.070	210.548	193.383	180.267
Egenkapital	160.276	149.723	155.439	134.243	125.183
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	11.746	9.065	10.621	12.937	18.941
- investeringsaktivitet	16.542	-7.910	-2.427	-4.060	-8.886
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-179	-7.910	-5.389	-4.296	-9.339
- finansieringsaktivitet	3.844	-16.851	-3.053	-5.431	-8.338
Årets forskydning i likvider	32.132	-15.697	5.141	3.446	1.717
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	9,5%	6,2%	14,2%	9,6%	22,7%
Soliditetsgrad	71,3%	73,0%	73,8%	69,4%	69,4%
Forrentning af egenkapital	11,7%	6,2%	16,0%	10,2%	29,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at besidde kapitalandele i datterselskaber, samt lignende investeringsaktivitet.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 18.070.197, heraf værdireguleringer på DKK 998.349, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 160.275.864.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er på niveau med de tidligere udtrykte forventninger.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Der foreligger ingen for branchen usædvanlige risici.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2020 et positivt resultat.

Forskning og udvikling

Koncernen fortsætter sin politik med løbende at opdatere produkterne, således at alle detaljer optimeres og dermed sikrer produkter af meget høj kvalitet.

Eksternt miljø

Koncernen opfylder gældende miljøbestemmelser. Koncernen har udarbejdet en handlingsplan for at reducere belastningen til det eksterne miljø. Dette har allerede omfattet konstruktive ændringer. Der er fokus på arbejdsprocesserne, og det vurderes løbende, om disse kan ændres, således at forholdene for de arbejdsudførende såvel som det eksterne miljø forbedres. Uddannelsen af personalet omfatter kursusaktivitet omkring miljø og sikkerhed.

Der arbejdes videre for at overholde og optimere de gældende bestemmelser, således at det kan blive til gavn for både virksomheden, de ansatte og miljøet generelt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet forventes ikke påvirket af COVID-19 udbruddet i væsentligt omfang.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		78.748.840	68.056.652	-58.250	-27.359
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	998.349	118.977	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		79.747.189	68.175.629	-58.250	-27.359
Personaleomkostninger	2	-53.265.150	-50.768.893	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-5.061.590	-4.613.756	0	0
Resultat før finansielle poster		21.420.449	12.792.980	-58.250	-27.359
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	12.413.900	4.722.056
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		988.217	0	988.217	0
Finansielle indtægter	4	316.035	179.938	717.122	457.835
Finansielle omkostninger	5	-827.580	-847.494	-261.249	-225.275
Resultat før skat		21.897.121	12.125.424	13.799.740	4.927.257
Skat af årets resultat	6	-3.826.924	-2.691.649	-101.288	-45.144
Årets resultat		18.070.197	9.433.775	13.698.452	4.882.113

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	0	0	0	0
Grunde og bygninger	8	17.492.950	33.485.006	0	0
Investeringsjendomme	9	75.750.000	72.200.000	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	8	240.150	179.294	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	8.810.436	12.961.612	0	0
Materielle anlægsaktiver		102.293.536	118.825.912	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	74.410.156	64.403.070
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	1.123.217	0	1.123.217	0
Andre tilgodehavender	12	7.220	7.220	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.130.437	7.220	75.533.373	64.403.070
Anlægsaktiver		103.423.973	118.833.132	75.533.373	64.403.070
Varebeholdninger		5.688.195	6.352.735	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.855.485	22.775.417	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	3.756.128	6.807.378	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	10.864.739	35.504.012
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.094.226	0	7.094.226	0
Andre tilgodehavender		14.257.596	9.270.554	3.252.585	3.988.420
Selskabsskat		0	498.429	0	163.158
Periodeafgrænsningsposter	14	725.118	624.176	0	0
Tilgodehavender		43.688.553	39.975.954	21.211.550	39.655.590
Værdipapirer	15	15.226	17.800	0	0
Likvide beholdninger		72.024.354	39.890.761	51.514.613	31.027.817
Omsætningsaktiver		121.416.328	86.237.250	72.726.163	70.683.407
Aktiver		224.840.301	205.070.382	148.259.536	135.086.477

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.369.000	1.369.000	1.369.000	1.369.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		988.217	0	53.239.802	53.648.598
Overført resultat		143.902.723	132.692.477	91.651.129	79.043.879
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.000.000	1.500.000	1.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		147.759.940	135.061.477	147.759.931	135.061.477
Minoritetsinteresser		12.515.924	14.661.661	0	0
Egenkapital	16	160.275.864	149.723.138	147.759.931	135.061.477
Hensættelse til udskudt skat	18	11.483.356	12.231.537	0	0
Andre hensættelser	19	1.304.283	1.282.472	0	0
Hensatte forpligtelser		12.787.639	13.514.009	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		17.212.950	21.536.901	0	0
Leasingforpligtelser		9.989.208	0	0	0
Anden gæld		819.495	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	20	28.021.653	21.536.901	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	20	1.541.087	1.835.770	0	0
Kreditinstitutter		92.783	225.221	0	0
Leasingforpligtelser	20	3.055.860	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.446.295	2.827.915	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.624.226	8.922.423	25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.000	0	3.000	0
Selskabsskat		2.622.162	0	471.605	0
Anden gæld	20	5.369.732	6.485.005	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		23.755.145	20.296.334	499.605	25.000
Gældsforpligtelser		51.776.798	41.833.235	499.605	25.000
Passiver		224.840.301	205.070.382	148.259.536	135.086.477
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	0	132.692.479	1.000.000	135.061.479	14.661.663	149.723.142
Afgang i året	0	0	0	0	0	-3.067.475	-3.067.475
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	-3.450.000	-4.450.000
Årets resultat	0	988.217	11.210.244	1.500.000	13.698.461	4.371.736	18.070.197
Egenkapital 31. december	1.369.000	988.217	143.902.723	1.500.000	147.759.940	12.515.924	160.275.864

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	53.648.598	79.043.881	1.000.000	135.061.479	0	135.061.479
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-4.960.000	4.960.000	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-5.114.012	5.114.012	0	0	0	0
Årets resultat	0	9.665.216	2.533.236	1.500.000	13.698.452	0	13.698.452
Egenkapital 31. december	1.369.000	53.239.802	91.651.129	1.500.000	147.759.931	0	147.759.931

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		18.070.197	9.433.775	13.698.452	4.882.113
Reguleringer	21	3.189.596	7.852.985	-13.756.702	-4.909.472
Ændring i driftskapital	22	-7.548.519	-2.759.960	18.283.881	-10.882.156
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		13.711.274	14.526.800	18.225.631	-10.909.515
Renteindbetalinger og lignende		316.035	179.940	717.122	457.836
Renteudbetalinger og lignende		-826.897	-846.772	-261.249	-225.276
Pengestrømme fra ordinær drift		13.200.412	13.859.968	18.681.504	-10.676.955
Betalt selskabsskat		-1.454.514	-4.794.877	533.475	-139.321
Pengestrømme fra driftsaktivitet		11.745.898	9.065.091	19.214.979	-10.816.276
Køb af materielle anlægsaktiver		-179.235	-7.910.462	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-135.000	0	-12.135.000	0
Salg af materielle anlægsaktiver		16.856.046	0	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	0	9.446.817	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	0	4.960.000	8.050.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		16.541.811	-7.910.462	2.271.817	8.050.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.618.636	-1.784.298	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-132.438	82.922	0	0
Indgåelse af leasingforpligtelser		13.045.068	0	0	0
Betalt udbytte		-4.450.000	-15.150.000	-1.000.000	-11.200.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		3.843.994	-16.851.376	-1.000.000	-11.200.000
Ændring i likvider		32.131.703	-15.696.747	20.486.796	-13.966.276
Likvider 1. januar		39.908.561	55.606.028	31.027.817	44.994.093
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-684	-720	0	0
Likvider 31. december		72.039.580	39.908.561	51.514.613	31.027.817

Likvider specificeres således:

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018	2019	2018
		DKK	DKK	DKK	DKK
Likvide beholdninger		72.024.354	39.890.761	51.514.613	31.027.817
Værdipapirer		15.226	17.800	0	0
Likvider 31. december		72.039.580	39.908.561	51.514.613	31.027.817

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	998.349	0	0	0
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	118.977	0	0
	998.349	118.977	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	47.396.010	45.351.483	0	0
Pensioner	4.603.959	4.058.448	0	0
Andre omkostninger til social sikring	413.524	389.866	0	0
Andre personaleomkostninger	851.657	969.096	0	0
	53.265.150	50.768.893	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	2.558.624	2.594.836	0	0
Bestyrelse	230.000	230.000	0	0
	2.788.624	2.824.836	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	90	83	1	1

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.064.890	4.613.756	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-3.300	0	0	0
	5.061.590	4.613.756	0	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	457.386	316.444
Renteindtægter associerede virksomheder	144.268	0	144.267	0
Andre finansielle indtægter	137.883	132.947	111.563	105.787
Valutakursreguleringer	3.906	35.604	3.906	35.604
Vautakursgevinster	29.978	11.387	0	0
	316.035	179.938	717.122	457.835
5 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	827.437	847.378	261.249	225.275
Valutakurstab	143	116	0	0
	827.580	847.494	261.249	225.275
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.954.467	2.974.557	101.288	45.144
Årets udskudte skat	-127.543	-282.908	0	0
	3.826.924	2.691.649	101.288	45.144

Noter til årsregnskabet

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	7.000.000
Kostpris 31. december	7.000.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.000.000
Ned- og afskrivninger 31. december	7.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	49.268.238	1.917.605	29.937.785
Tilgang i årets løb	59.727	119.508	0
Afgang i årets løb	-18.293.767	-29.000	-333.346
Kostpris 31. december	31.034.198	2.008.113	29.604.439
Ned- og afskrivninger 1. januar	15.783.232	1.738.311	16.976.173
Årets afskrivninger	652.943	58.652	4.151.176
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	202.119	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.097.046	-29.000	-333.346
Ned- og afskrivninger 31. december	13.541.248	1.767.963	20.794.003
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.492.950	240.150	8.810.436

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	38.119.732
Tilgang i årets løb	2.551.651
Kostpris 31. december	<u>40.671.383</u>
Værdireguleringer 1. januar	34.080.268
Årets værdireguleringer	998.349
Værdireguleringer 31. december	<u>35.078.617</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>75.750.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

	Koncern	
	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	75.750.000	72.200.000
Stigning i markedsleje	1-2%	1-2%
Diskonteringsfaktor	2,3%	2,3%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsfaktor i intervallet 1,7 % - 2,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 2,30 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	1,8	2,3	2,8
Dagsværdi	96.800.000	75.750.000	62.200.000
Ændring i dagsværdi	21.050.000	0	-13.550.000

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2019	2018
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	10.754.472	2.988.676
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	7.765.796
Tilgang i årets løb	12.000.000	0
Afgang i årets løb	-595.900	0
Kostpris 31. december	<u>22.158.572</u>	<u>10.754.472</u>
Værdireguleringer 1. januar	53.648.597	33.679.223
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	23.297.319
Årets afgang	-5.114.012	0
Årets resultat	8.676.999	4.722.056
Udbytte til moderselskabet	-4.960.000	-8.050.000
Værdireguleringer 31. december	<u>52.251.584</u>	<u>53.648.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>74.410.156</u>	<u>64.403.070</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ingeniørfirmaet Lytzen A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg Store Kongensgade	1.000.000	80%	9.007.091	3.495.885
Ejendomsanpartsselskabet Akemi	67C, 1264 København Hørkær 5, 2730	200.000	100%	45.158.726	1.687.256
Gladsaxe Klip og Buk A/S*	Herlev	1.000.000	33%	15.991.797	5.745.807
Ejendommen Dynamovej 9 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg	500.000	100%	16.768.467	1.543.190

Som følge af rettigheder tilknyttet aktieklasser besidder VESA A/S bestemmende indflydelse i Gladsaxe Klip & Buk A/S, som derfor er behandlet som en tilknyttet virksomhed.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	135.000	0	135.000	0
Kostpris 31. december	135.000	0	135.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0	0	0
Årets resultat	988.217	0	988.217	0
Værdireguleringer 31. december	988.217	0	988.217	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.123.217	0	1.123.217	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendommen	Store Kongensgade				
Marielundsvej 20 A/S	67B, 1264 København	405.000	33%	3.369.651	2.964.651

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodehaver DKK
Kostpris 1. januar	7.220
Kostpris 31. december	7.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.220

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
13 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	24.097.184	15.447.721	0	0
Modtagne acontobetalinge	-20.341.056	-8.640.343	0	0
	3.756.128	6.807.378	0	0

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

15 Værdipapirer

Obligationer	15.226	17.800	0	0
	15.226	17.800	0	0

16 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 13.690 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
17 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	0	8.700.000	0	8.700.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000	1.500.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	988.217	0	9.665.216	4.722.056
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.371.736	4.551.662	0	0
Overført resultat	11.210.244	-4.817.887	2.533.236	-9.539.943
	18.070.197	9.433.775	13.698.452	4.882.113

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
18 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	10.835.398	10.232.289	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.726.380	1.364.925	0	0
Låneomkostninger	-4.813	-7.182	0	0
Grundejernes investeringsfond og hensættelse til vedligeholdelse	315.430	504.186	0	0
Periodeafgrænsningsposter	94.876	137.319	0	0
Leasinggæld	-1.483.915	0	0	0
	11.483.356	12.231.537	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

19 Andre hensættelser

Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 300 (2018 TDKK 300) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for reparationer.

For investeringsejendomme er hensat til lovpligtig indvendig vedligeholdelse.

Grundejernes investeringsfond inv. vedl. hold.	1.004.283	982.472	0	0
Garantiforpligtelser	300.000	300.000	0	0
	1.304.283	1.282.472	0	0

Noter til årsregnskabet

20 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	12.305.977	14.645.390	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.906.973	6.891.511	0	0
Langfristet del	17.212.950	21.536.901	0	0
Inden for 1 år	1.541.087	1.835.770	0	0
	18.754.037	23.372.671	0	0
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	9.989.208	0	0	0
Langfristet del	9.989.208	0	0	0
Inden for 1 år	3.055.860	0	0	0
	13.045.068	0	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	819.495	0	0	0
Langfristet del	819.495	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	5.369.732	6.485.005	0	0
	6.189.227	6.485.005	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer				
Finansielle indtægter	-316.035	-179.938	-717.122	-457.835
Finansielle omkostninger	827.580	847.494	261.249	225.275
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.063.241	4.493.780	0	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-12.413.900	-4.722.056
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-988.217	0	-988.217	0
Skat af årets resultat	3.826.924	2.691.649	101.288	45.144
Andre reguleringer	-4.223.897	0	0	0
	3.189.596	7.852.985	-13.756.702	-4.909.472

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	664.541	10.380	0	0
Ændring i tilgodehavender	-7.262.279	-6.315.447	18.280.881	-10.857.157
Ændring i andre hensatte forpligtelser	21.811	-220.701	0	0
Ændring i leverandører m.v.	-972.592	3.765.808	3.000	-24.999
	-7.548.519	-2.759.960	18.283.881	-10.882.156

Noter til årsregnskabet

23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	75.750.000	87.598.840	0	0
---	------------	------------	---	---

Koncernen har stillet sikkerhed i form af Anlægsaktiver i Gladsaxe Klip og Buk A/S for DKK 5.145.000, samt forudbetalinger for DKK 6.300.000 for leasinggæld på DKK 13.045.068.

Endvidere er der stillet sikkerhed i investeringsejendommene indregnet med en regnskabsmæssig værdi på DKK 75.750.000 for Ejendomsanpartsselskabet Akemi's prioritetsgæld på kr. 18.754.037.

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeforpligtelse	3.048.000	2.988.000	0	0
---------------------	-----------	-----------	---	---

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 2.221. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

24 Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
Jürgen Sachse, Orøvej 22, 3140 Ålsgårde	Hovedaktionær

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesa A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Vesa A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og fær-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

diggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives linært over den økonomiske levetid, der er vurderet til 7 år.

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastkravet er fastsat i intervallet 1,7 til 2,5 % for de 3 ejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Forbedringer bygninger	10 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acotobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperio-den på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbej-der.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skat-temæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsover-tagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige ind-komst. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal mod-regningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultat-opgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregule-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ring på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og moderselskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$