

---

# **Vesa A/S**

Dynamovej 9, 2860 Søborg

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 22 34 28 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2022

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



# 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 15

Noter til årsregnskabet 17

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. juni 2022

## 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vesa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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.

## 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 noteoplysning-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, 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 30. juni 2022

**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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	43.059	28.879	17.684	12.792	29.826
Resultat før finansielle poster	43.059	29.282	21.420	12.793	29.831
Resultat af finansielle poster	2.197	182	477	-668	-846
Årets resultat	36.001	23.191	18.070	9.434	23.225
<b>Balance</b>					
Balancesum	266.282	233.090	224.840	205.070	210.548
Egenkapital	204.553	170.852	160.276	149.723	155.439
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	5.456	16.379	11.746	9.065	10.621
- investeringsaktivitet	155	-45.412	16.542	-7.910	-2.427
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.367	-41.369	-179	-7.910	-5.389
- finansieringsaktivitet	-3.671	-5.614	3.844	-16.851	-3.053
Årets forskydning i likvider	1.941	-34.647	32.132	-15.696	5.141
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	16,2%	12,6%	9,5%	6,2%	14,2%
Soliditetsgrad	76,8%	73,3%	71,3%	73,0%	73,8%
Forrentning af egenkapital	19,2%	14,0%	11,7%	6,2%	16,0%



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 36.001.043, heraf værdireguleringer på DKK 11.731.404, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 204.552.991.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat har resulteret i et overskud, hvilket ledelsen vurderer er tilfredsstillende.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2022 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 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>71.076.624</b>	<b>45.069.141</b>	<b>-48.424</b>	<b>-26.000</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	11.731.404	18.475.802	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>82.808.028</b>	<b>63.544.943</b>	<b>-48.424</b>	<b>-26.000</b>
Personaleomkostninger	2	-39.011.824	-33.264.922	-200.000	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-736.833	-997.824	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>43.059.371</b>	<b>29.282.197</b>	<b>-248.424</b>	<b>-26.000</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	29.142.683	20.887.846
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.198.706	882.038	3.198.706	882.038
Finansielle indtægter	4	236.053	229.299	184.023	622.103
Finansielle omkostninger	5	-1.238.125	-929.391	-707.212	-263.541
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.256.005</b>	<b>29.464.143</b>	<b>31.569.776</b>	<b>22.102.446</b>
Skat af årets resultat	6	-9.254.962	-6.273.547	169.352	-81.466
<b>Årets resultat</b>		<b>36.001.043</b>	<b>23.190.596</b>	<b>31.739.128</b>	<b>22.020.980</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		DKK	DKK	DKK	DKK
Grunde og bygninger	7	16.175.585	16.676.963	0	0
Investeringsejendomme	8	148.000.000	135.000.000	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	7	203.260	253.792	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	474.375	561.068	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>164.853.220</b>	<b>152.491.823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	145.203.392	86.760.709
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	5.950.566	5.192.876	5.950.566	5.192.876
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	11	0	0	0	27.925.000
Andre tilgodehavender	11	7.220	7.220	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.957.786</b>	<b>5.200.096</b>	<b>151.153.958</b>	<b>119.878.585</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>170.811.006</b>	<b>157.691.919</b>	<b>151.153.958</b>	<b>119.878.585</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>9.705.399</b>	<b>6.010.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.072.587	12.329.144	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	1.832.569	2.092.488	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	462.785	6.414.399
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.963.040	8.064.263	5.963.040	8.064.263
Andre tilgodehavender		32.624.729	9.139.790	15.782.068	3.313.139
Selskabsskat		103.544	0	1.169.792	1.404.534
Periodeafgrænsningsposter	13	366.533	372.270	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.963.002</b>	<b>31.997.955</b>	<b>23.377.685</b>	<b>19.196.335</b>
<b>Værdipapirer</b>	14	<b>9.002.874</b>	<b>10.668</b>	<b>8.992.098</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.800.129</b>	<b>37.379.044</b>	<b>15.024.300</b>	<b>29.233.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.471.404</b>	<b>75.398.231</b>	<b>47.394.083</b>	<b>48.430.327</b>
<b>Aktiver</b>		<b>266.282.410</b>	<b>233.090.150</b>	<b>198.548.041</b>	<b>168.308.912</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	15	1.369.000	1.369.000	1.369.000	1.369.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.565.556	4.767.876	94.943.686	69.703.314
Overført resultat		190.085.484	160.644.046	100.707.354	97.208.598
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000	1.500.000	0
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>198.520.040</b>	<b>168.280.922</b>	<b>198.520.040</b>	<b>168.280.912</b>
Minoritetsinteresser		6.032.951	2.571.036	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>204.552.991</b>	<b>170.851.958</b>	<b>198.520.040</b>	<b>168.280.912</b>
Hensættelse til udskudt skat	17	18.197.997	16.439.931	0	0
Andre hensættelser	18	500.000	300.000	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.697.997</b>	<b>16.739.931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.505.523	26.406.697	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>25.505.523</b>	<b>26.406.697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	901.172	1.361.698	0	0
Kreditinstitutter		0	9.216	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.396.929	3.135.760	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.966.538	5.609.208	25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.000	3.000	3.000	3.000
Selskabsskat		0	196.668	0	0
Anden gæld		8.258.260	8.776.014	1	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.525.899</b>	<b>19.091.564</b>	<b>28.001</b>	<b>28.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.031.422</b>	<b>45.498.261</b>	<b>28.001</b>	<b>28.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>266.282.410</b>	<b>233.090.150</b>	<b>198.548.041</b>	<b>168.308.912</b>
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Anvendt regnskabspraksis	24				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net-	Overført resultat	Foreslået udbyt-	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		toopskrivning efter den indre værdi metode		te for regn- skabsåret			
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	4.767.876	160.644.046	1.500.000	168.280.922	2.571.036	170.851.958
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	-800.000	-2.300.000
Årets resultat	0	797.680	29.441.438	1.500.000	31.739.118	4.261.915	36.001.033
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.369.000</b>	<b>5.565.556</b>	<b>190.085.484</b>	<b>1.500.000</b>	<b>198.520.040</b>	<b>6.032.951</b>	<b>204.552.991</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net-	Overført resultat	Foreslået udbyt-	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		toopskrivning efter den indre værdi metode		te for regn- skabsåret			
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	69.703.314	95.708.598	1.500.000	168.280.912	0	168.280.912
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	0	-1.500.000
Årets resultat	0	25.240.372	4.998.756	1.500.000	31.739.128	0	31.739.128
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.369.000</b>	<b>94.943.686</b>	<b>100.707.354</b>	<b>1.500.000</b>	<b>198.520.040</b>	<b>0</b>	<b>198.520.040</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		36.001.043	23.190.596	31.739.128	22.020.980
Reguleringer	20	-3.936.243	-11.333.213	-31.987.552	-22.046.980
Ændring i driftskapital	21	-18.336.587	8.961.541	-10.367.706	-24.505.250
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>13.728.213</b>	<b>20.818.924</b>	<b>-10.616.130</b>	<b>-24.531.250</b>
Renteindbetalinger og lignende		234.148	229.298	184.024	622.103
Renteudbetalinger og lignende		-708.969	-926.547	-178.052	-263.544
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>13.253.392</b>	<b>20.121.675</b>	<b>-10.610.158</b>	<b>-24.172.691</b>
Betalt selskabsskat		-7.797.108	-3.742.466	404.094	-1.957.605
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>5.456.284</b>	<b>16.379.209</b>	<b>-10.206.064</b>	<b>-26.130.296</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.366.826	-41.368.897	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	1.290.496	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	596.408	795.629	799.673
Gladsaxe Klip & Buk, EK 2019		0	-15.991.797	0	0
Salg af virksomhed		0	8.611.838	0	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	0	4.700.000	3.100.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		1.522.000	1.450.000	1.522.000	1.450.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>155.174</b>	<b>-45.411.952</b>	<b>7.017.629</b>	<b>5.349.673</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.361.699	-5.544.609	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-9.216	-83.568	0	0
Nedbringelse af leasingforpligtelser		0	-13.045.068	0	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	14.558.967	0	0
Betalt udbytte		-2.300.000	-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.670.915</b>	<b>-5.614.278</b>	<b>-1.500.000</b>	<b>-1.500.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.940.543</b>	<b>-34.647.021</b>	<b>-4.688.435</b>	<b>-22.280.623</b>
Likvider 1. januar		37.389.712	72.039.580	29.233.992	51.514.615

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020	2021	2020
		DKK	DKK	DKK	DKK
Kursregulering					
omsætningsværdipapirer		-527.252	-2.847	-529.159	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>38.803.003</b>	<b>37.389.712</b>	<b>24.016.398</b>	<b>29.233.992</b>
Likvider specificeres således:					
Likvide beholdninger		29.800.129	37.379.044	15.024.300	29.233.992
Værdipapirer		9.002.874	10.668	8.992.098	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>38.803.003</b>	<b>37.389.712</b>	<b>24.016.398</b>	<b>29.233.992</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme som følge af driftsforbedringer	11.731.404	18.475.802	0	0
	<b>11.731.404</b>	<b>18.475.802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	34.953.368	30.163.239	200.000	0
Pensioner	2.993.777	2.545.535	0	0
Andre personaleomkostninger	1.064.679	556.148	0	0
	<b>39.011.824</b>	<b>33.264.922</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	2.855.326	2.612.015	0	0
Bestyrelse	430.000	230.000	200.000	0
	<b>3.285.326</b>	<b>2.842.015</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	736.833	997.824	0	0
	<b>736.833</b>	<b>997.824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	6.788	419.382
Renteindtægter associerede virksomheder	127.422	142.167	127.422	142.167
Andre finansielle indtægter	79.046	82.285	49.813	60.554
Vautakursgevinster	29.585	4.847	0	0
	<b>236.053</b>	<b>229.299</b>	<b>184.023</b>	<b>622.103</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	1.227.134	892.928	707.212	227.078
Kursreguleringer omkostninger	0	36.463	0	36.463
Valutakurstab	10.991	0	0	0
	<b>1.238.125</b>	<b>929.391</b>	<b>707.212</b>	<b>263.541</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	7.496.896	1.682.677	-169.352	81.466
Årets udskudte skat	1.758.066	4.590.870	0	0
	<b>9.254.962</b>	<b>6.273.547</b>	<b>-169.352</b>	<b>81.466</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	29.909.899	1.964.657	2.578.349
Tilgang i årets løb	0	32.480	65.750
Afgang i årets løb	-48.716	0	0
Kostpris 31. december	<u>29.861.183</u>	<u>1.997.137</u>	<u>2.644.099</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	13.232.936	1.710.865	2.017.281
Årets afskrivninger	501.378	83.012	152.443
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-48.716	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>13.685.598</u>	<u>1.793.877</u>	<u>2.169.724</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.175.585</u></b>	<b><u>203.260</u></b>	<b><u>474.375</u></b>

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b> Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	81.445.581
Tilgang i årets løb	<u>1.268.596</u>
Kostpris 31. december	<u>82.714.177</u>
Værdireguleringer 1. januar	53.554.419
Årets værdireguleringer	<u>11.731.404</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>65.285.823</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>148.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

## Noter til årsregnskabet

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	148.000.000	135.000.000
Stigning i markedsleje	1-2 %	1-2 %
Diskonteringsfaktor	1,51 %	1,63%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsfaktor i intervallet 0,8 % - 2,2%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 1,51 %.

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	1,0	1,5	2,0
Dagsværdi	221.300.000	148.000.000	111.200.000
Ændring i dagsværdi	73.300.000	0	-36.800.000

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2021	2020
	DKK	DKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	21.825.272	22.158.572
Tilgang i årets løb	34.000.000	0
Afgang i årets løb	0	-333.300
Kostpris 31. december	<u>55.825.272</u>	<u>21.825.272</u>
Værdireguleringer 1. januar	64.935.437	52.251.584
Årets afgang	0	-4.943.992
Årets resultat	29.142.683	20.727.845
Udbytte til moderselskabet	-4.700.000	-3.100.000
Værdireguleringer 31. december	<u>89.378.120</u>	<u>64.935.437</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>145.203.392</u></b>	<b><u>86.760.709</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ingeniørfirmaet Lytzen A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg Store Kongensgade	1.000.000	80%	30.164.757	21.309.577
Ejendomsanpartsselskabet Akemi	67C, 1264 København	200.000	100%	104.868.539	10.494.053
Ejendommen Dynamovej 9 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg	500.000	100%	16.203.058	1.600.969

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	425.000	135.000	425.000	135.000
Tilgang i årets løb	0	290.000	0	290.000
Afgang i årets løb	-40.000	0	-40.000	0
Kostpris 31. december	385.000	425.000	385.000	425.000
Værdireguleringer 1. januar	4.767.876	988.217	4.767.876	988.217
Årets afgang	-399.016	-596.408	-399.016	-596.408
Årets resultat	2.718.706	882.075	2.718.706	882.075
Modtagne udbytter	-1.522.000	-1.450.000	-1.522.000	-1.450.000
Andre reguleringer	0	4.943.992	0	4.943.992
Værdireguleringer 31. december	5.565.566	4.767.876	5.565.566	4.767.876
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.950.566</b>	<b>5.192.876</b>	<b>5.950.566</b>	<b>5.192.876</b>

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%	2.627.492	1.163.348
Gladsaxe Klip og Buk A/S	Marielundvej 20, 2730 Herlev'	1.000.000	25%	20.299.246	9.323.848

### 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodehaver
	DKK
Kostpris 1. januar	7.220
Kostpris 31. december	7.220
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.220</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>12 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af igangværende arbejder	30.496.351	27.731.763	0	0
Modtagne acontobetalinge	-28.663.782	-25.639.275	0	0
	<b>1.832.569</b>	<b>2.092.488</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

### 14 Værdipapirer

Aktier	8.992.098	0	8.992.098	0
Obligationer	10.776	10.668	0	0
	<b>9.002.874</b>	<b>10.668</b>	<b>8.992.098</b>	<b>0</b>

Værdipapirer vedrører børsnoterede værdipapirer der er optaget i årsrapporten til børskurs pr. 31. december 2021. Værdiregulering i resultatopgørelse udgør et tab på DKK 529.159 i moderselskabsregnskabet og et tab på 529.051 i koncernregnskabet.

### 15 Egenkapital

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>16 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000	1.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	797.690	882.073	25.240.372	21.609.920
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.261.915	1.169.616	0	0
Overført resultat	29.441.438	19.638.907	4.998.756	411.060
	<b>36.001.043</b>	<b>23.190.596</b>	<b>31.739.128</b>	<b>22.020.980</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>17 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	16.770.971	14.051.877	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.109.745	2.093.786	0	0
Låneomkostninger	-26.083	-26.287	0	0
Grundejernes investeringsfond og hensættelse til vedligeholdelse	262.727	238.656	0	0
Periodeafgrænsningsposter	80.637	81.899	0	0
	<b>18.197.997</b>	<b>16.439.931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 18 Andre hensættelser

Garantiforpligtelser	500.000	300.000	0	0
	<b>500.000</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 19 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	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	23.306.478	22.468.274	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.199.045	3.938.423	0	0
Langfristet del	25.505.523	26.406.697	0	0
Inden for 1 år	901.172	1.361.698	0	0
	<b>26.406.695</b>	<b>27.768.395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>				
Finansielle indtægter	-236.053	-229.299	-184.023	-622.103
Finansielle omkostninger	1.238.125	929.391	707.212	263.541
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-10.994.571	-17.477.978	0	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-29.142.683	-20.887.846
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.198.706	-882.038	-3.198.706	-882.038
Skat af årets resultat	9.254.962	6.273.547	-169.352	81.466
Andre reguleringer	0	53.164	0	0
	<b>-3.936.243</b>	<b>-11.333.213</b>	<b>-31.987.552</b>	<b>-22.046.980</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger	-3.694.833	-322.369	0	0
Ændring i tilgodehavender	-14.861.505	9.106.958	-10.367.706	-24.505.250
Ændring i andre hensatte forpligtelser	200.000	554.165	0	0
Ændring i leverandører m.v.	19.751	-377.213	0	0
	<b>-18.336.587</b>	<b>8.961.541</b>	<b>-10.367.706</b>	<b>-24.505.250</b>

# Noter til årsregnskabet

22	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

## Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	148.000.000	135.000.000	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Der er stillet sikkerhed i investeringsejendommene indregnet med en regnskabsmæssig værdi på DKK 148.000.000 for Ejendomsanpartsselskabet Akemi's prioritetsgæld på kr. 27.768.395

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 196.692. 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.

## 23 Nærtstående parter

	Grundlag
Jürgen Sachse, Orøvej 22, 3140 Ålsgårde	Hovedaktionær

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesa A/S for 2021 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 2021 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

## 24 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

## 24 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 sammen drag 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

## 24 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

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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 lave-

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

re 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.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 acountobetalinge 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.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen 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-

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

den på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### 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-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - 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 udligning 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 indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 eksklusiv 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

## 24 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$