
Vesa A/S

Dynamovej 9, 2860 Søborg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 22 34 28 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 24. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vesa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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 24. juni 2021

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				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	28.879	17.684	12.792	29.826	18.540
Resultat før finansielle poster	29.282	21.420	12.793	29.831	18.552
Resultat af finansielle poster	182	477	-668	-846	-782
Årets resultat	23.191	18.070	9.434	23.225	13.292
Balance					
Balancesum	234.010	224.840	205.070	210.548	193.383
Egenkapital	170.852	160.276	149.723	155.439	134.243
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	16.379	11.746	9.065	10.621	12.937
- investeringsaktivitet	-45.412	16.542	-7.910	-2.427	-4.060
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-41.369	-179	-7.910	-5.389	-4.296
- finansieringsaktivitet	-5.614	3.844	-16.851	-3.053	-5.431
Årets forskydning i likvider	-34.647	32.132	-15.696	5.141	3.446
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	12,5%	9,5%	6,2%	14,2%	9,6%
Soliditetsgrad	73,0%	71,3%	73,0%	73,8%	69,4%
Forrentning af egenkapital	14,0%	11,7%	6,2%	16,0%	10,2%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 23.190.596, heraf værdireguleringer på DKK 18.475.802, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 170.851.958.

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 2021 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 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2020 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		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		45.069.141	78.748.841	-26.000	-58.249
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	18.475.802	998.349	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		63.544.943	79.747.190	-26.000	-58.249
Personaleomkostninger	2	-33.264.922	-53.265.150	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-997.824	-5.061.590	0	0
Resultat før finansielle poster		29.282.197	21.420.450	-26.000	-58.249
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	20.887.846	12.413.900
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		882.038	988.217	882.038	988.217
Finansielle indtægter	4	229.299	316.035	622.103	717.122
Finansielle omkostninger	5	-929.391	-827.581	-263.541	-261.250
Resultat før skat		29.464.143	21.897.121	22.102.446	13.799.740
Skat af årets resultat	6	-6.273.547	-3.826.924	-81.466	-101.288
Årets resultat		23.190.596	18.070.197	22.020.980	13.698.452

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
Grunde og bygninger	7	16.676.963	17.492.950	0	0
Investeringsjendomme	8	135.000.000	75.750.000	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	7	253.792	240.150	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	561.068	8.810.436	0	0
Materielle anlægsaktiver		152.491.823	102.293.536	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	86.760.709	74.410.156
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	5.192.876	1.123.217	5.192.876	1.123.217
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	11	0	0	27.925.000	0
Andre tilgodehavender	11	927.220	7.220	0	0
Finansielle anlægsaktiver		6.120.096	1.130.437	119.878.585	75.533.373
Anlægsaktiver		158.611.919	103.423.973	119.878.585	75.533.373
Varebeholdninger		6.010.564	5.688.195	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.329.144	17.855.485	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	2.092.488	3.756.128	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.414.399	10.864.739
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.064.263	7.094.226	8.064.263	7.094.226
Andre tilgodehavender		9.139.790	14.257.596	3.313.139	3.252.585
Selskabsskat		0	0	1.404.534	0
Periodeafgrænsningsposter	13	372.270	725.118	0	0
Tilgodehavender		31.997.955	43.688.553	19.196.335	21.211.550
Værdipapirer	14	10.668	15.226	0	0
Likvide beholdninger		37.379.044	72.024.354	29.233.992	51.514.613
Omsætningsaktiver		75.398.231	121.416.328	48.430.327	72.726.163
Aktiver		234.010.150	224.840.301	168.308.912	148.259.536

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	15	1.369.000	1.369.000	1.369.000	1.369.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.767.876	988.217	69.703.314	53.239.802
Overført resultat		160.644.046	143.902.723	97.208.598	91.651.129
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000	0	1.500.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		168.280.922	147.759.940	168.280.912	147.759.931
Minoritetsinteresser		2.571.036	12.515.924	0	0
Egenkapital		170.851.958	160.275.864	168.280.912	147.759.931
Hensættelse til udskudt skat	17	16.439.931	11.483.356	0	0
Andre hensættelser	18	1.858.448	1.304.283	0	0
Hensatte forpligtelser		18.298.379	12.787.639	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		26.406.697	17.212.950	0	0
Leasingforpligtelser		0	9.989.208	0	0
Anden gæld		0	819.495	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	26.406.697	28.021.653	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	1.361.698	1.541.087	0	0
Kreditinstitutter		9.216	92.783	0	0
Leasingforpligtelser	19	0	3.055.860	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.135.760	2.446.295	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.609.208	8.624.226	25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.000	3.000	3.000	3.000
Selskabsskat		196.668	2.622.162	0	471.605
Anden gæld	19	8.137.566	5.369.732	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.453.116	23.755.145	28.000	499.605
Gældsforpligtelser		44.859.813	51.776.798	28.000	499.605
Passiver		234.010.150	224.840.301	168.308.912	148.259.536
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Anvendt regnskabspraksis	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	988.217	143.902.723	1.500.000	147.759.940	12.515.924	160.275.864
Afgang i året	0	0	0	0	0	-11.514.504	-11.514.504
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	400.000	-1.100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.897.584	-2.897.584	0	0	0	0
Årets resultat	0	882.075	19.638.907	1.500.000	22.020.982	1.169.616	23.190.598
Egenkapital 31. december	1.369.000	4.767.876	160.644.046	1.500.000	168.280.922	2.571.036	170.851.958

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.369.000	53.239.802	91.651.130	1.500.000	147.759.932	0	147.759.932
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	0	-1.500.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-3.100.000	3.100.000	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-2.046.408	2.046.408	0	0	0	0
Årets resultat	0	21.609.920	411.060	0	22.020.980	0	22.020.980
Egenkapital 31. december	1.369.000	69.703.314	97.208.598	0	168.280.912	0	168.280.912

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		23.190.596	18.070.197	22.020.980	13.698.452
Reguleringer	20	-11.333.213	3.189.597	-22.046.980	-13.756.701
Ændring i driftskapital	21	8.961.539	-7.548.519	-24.505.250	18.283.882
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		20.818.922	13.711.275	-24.531.250	18.225.633
Renteindbetalinger og lignende		229.298	316.035	622.103	717.122
Renteudbetalinger og lignende		-926.545	-826.898	-263.542	-261.251
Pengestrømme fra ordinær drift		20.121.675	13.200.412	-24.172.689	18.681.504
Betalt selskabsskat		-3.742.466	-1.454.514	-1.957.605	533.475
Pengestrømme fra driftsaktivitet		16.379.209	11.745.898	-26.130.294	19.214.979
Køb af materielle anlægsaktiver		-41.368.897	-179.235	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-135.000	0	-12.135.000
Salg af materielle anlægsaktiver		1.290.496	16.856.046	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		596.408	0	799.673	9.446.817
Gladsaxe Klip & Buk, EK 2019		-15.991.797	0	0	0
Salg af virksomhed		8.611.838	0	0	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	0	3.100.000	4.960.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		1.450.000	0	1.450.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-45.411.952	16.541.811	5.349.673	2.271.817
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.544.609	-4.618.636	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-83.568	-132.438	0	0
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-13.045.068	0	0	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		14.558.967	0	0	0
Indgåelse af leasingforpligtelser		0	13.045.068	0	0
Betalt udbytte		-1.500.000	-4.450.000	-1.500.000	-1.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.614.278	3.843.994	-1.500.000	-1.000.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
Ændring i likvider		-34.647.021	32.131.703	-22.280.621	20.486.796
Likvider 1. januar		72.039.580	39.908.561	51.514.613	31.027.817
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-2.847	-684	0	0
Likvider 31. december		37.389.712	72.039.580	29.233.992	51.514.613
Likvider specificeres således:					
Likvide beholdninger		37.379.044	72.024.354	29.233.992	51.514.613
Værdipapirer		10.668	15.226	0	0
Likvider 31. december		37.389.712	72.039.580	29.233.992	51.514.613

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	18.475.802	998.349	0	0
	18.475.802	998.349	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	30.163.239	47.396.010	0	0
Pensioner	2.545.535	4.603.959	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	413.524	0	0
Andre personaleomkostninger	556.148	851.657	0	0
	33.264.922	53.265.150	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	2.612.015	2.558.624	0	0
Bestyrelse	230.000	230.000	0	0
	2.842.015	2.788.624	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	55	90	1	1

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	997.824	5.064.890	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-3.300	0	0
	997.824	5.061.590	0	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	419.382	457.386
Renteindtægter associerede virksomheder	142.167	144.268	142.167	144.267
Andre finansielle indtægter	82.285	137.883	60.554	111.563
Valutakursreguleringer	0	3.906	0	3.906
Vautakursgevinster	4.847	29.978	0	0
	229.299	316.035	622.103	717.122
5 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	892.928	827.438	227.078	261.250
Kursreguleringer omkostninger	36.463	0	36.463	0
Valutakurstab	0	143	0	0
	929.391	827.581	263.541	261.250
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.682.677	3.954.467	81.466	101.288
Årets udskudte skat	4.590.870	-127.543	0	0
	6.273.547	3.826.924	81.466	101.288

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	2.008.113	3.230.690
Tilgang i årets løb	0	84.860	509.839
Afgang i årets løb	0	-128.316	-1.162.180
Kostpris 31. december	<u>29.909.899</u>	<u>1.964.657</u>	<u>2.578.349</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.703.948	1.767.963	2.745.093
Årets afskrivninger	528.988	71.218	397.618
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-128.316	-1.125.430
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>13.232.936</u>	<u>1.710.865</u>	<u>2.017.281</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.676.963</u>	<u>253.792</u>	<u>561.068</u>

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	40.671.383
Tilgang i årets løb	40.774.198
Kostpris 31. december	<u>81.445.581</u>
Værdireguleringer 1. januar	35.078.617
Årets værdireguleringer	18.475.802
Værdireguleringer 31. december	<u>53.554.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>135.000.000</u>

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	
	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	135.000.000	75.750.000
Stigning i markedsleje	1,2%	1-2%
Diskonteringsfaktor	1,63%	2,3%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsfaktor i intervallet 0,9 % - 2,4%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 1,63 %.

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	1,1	1,6	2,1
Dagsværdi	0	135.000.000	0
Ændring i dagsværdi	-135.000.000	0	-135.000.000

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	22.158.572	10.754.472
Tilgang i årets løb	0	12.000.000
Afgang i årets løb	-333.300	-595.900
Kostpris 31. december	<u>21.825.272</u>	<u>22.158.572</u>
Værdireguleringer 1. januar	52.251.584	53.648.597
Årets afgang	-4.943.992	-5.114.012
Årets resultat	20.727.845	8.676.999
Udbytte til moderselskabet	-3.100.000	-4.960.000
Værdireguleringer 31. december	<u>64.935.437</u>	<u>52.251.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>86.760.709</u>	<u>74.410.156</u>

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%	12.855.180	5.848.080
Ejendomsanpartsselskabet Akemi	67C, 1264 København	200.000	100%	60.374.486	15.215.759
Ejendommen Dynamovej 9 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg	500.000	100%	16.102.089	833.622

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	135.000	0	135.000	0
Tilgang i årets løb	290.000	135.000	290.000	135.000
Kostpris 31. december	425.000	135.000	425.000	135.000
Værdireguleringer 1. januar	988.217	0	988.217	0
Årets afgang	-596.408	0	-596.408	0
Årets resultat	882.075	988.217	882.075	988.217
Modtagne udbytter	-1.450.000	0	-1.450.000	0
Andre reguleringer	4.943.992	0	4.943.992	0
Værdireguleringer 31. december	4.767.876	988.217	4.767.876	988.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.192.876	1.123.217	5.192.876	1.123.217

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%	4.464.144	1.094.492
Gladsaxe Klip og Buk A/S	Marielundvej 20, 2730 Herlev'	1.000.000	29%	12.775.398	1.783.601

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre tilgodehavender DKK	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	7.220	0
Tilgang i årets løb	920.000	27.925.000
Kostpris 31. december	927.220	27.925.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	927.220	27.925.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	27.731.763	24.097.184	0	0
Modtagne acontobetalinge	-25.639.275	-20.341.056	0	0
	2.092.488	3.756.128	0	0

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

14 Værdipapirer

Obligationer	10.668	15.226	0	0
	10.668	15.226	0	0

15 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
16 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000	0	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	882.073	988.217	21.609.920	9.665.216
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.169.616	4.371.736	0	0
Overført resultat	19.638.907	11.210.244	411.060	2.533.236
	23.190.596	18.070.197	22.020.980	13.698.452

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
17 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	14.051.877	10.835.398	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	2.093.786	1.726.380	0	0
Låneomkostninger	-26.287	-4.813	0	0
Grundejernes investeringsfond og hensættelse til vedligeholdelse	238.656	315.430	0	0
Periodeafgrænsningsposter	81.899	94.876	0	0
Leasinggæld	0	-1.483.915	0	0
	16.439.931	11.483.356	0	0

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

18 Andre hensættelser

Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 300 (2019 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.	1.558.448	1.004.283	0	0
Garantiforpligtelser	300.000	300.000	0	0
	1.858.448	1.304.283	0	0

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	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	22.468.274	12.305.977	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.938.423	4.906.973	0	0
Langfristet del	26.406.697	17.212.950	0	0
Inden for 1 år	1.361.698	1.541.087	0	0
	27.768.395	18.754.037	0	0
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	0	9.989.208	0	0
Langfristet del	0	9.989.208	0	0
Inden for 1 år	0	3.055.860	0	0
	0	13.045.068	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	0	819.495	0	0
Langfristet del	0	819.495	0	0
Øvrig kortfristet gæld	8.137.566	5.369.732	0	0
	8.137.566	6.189.227	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer				
Finansielle indtægter	-229.299	-316.035	-622.103	-717.122
Finansielle omkostninger	929.391	827.581	263.541	261.250
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-17.477.978	4.063.241	0	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-20.887.846	-12.413.900
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-882.038	-988.217	-882.038	-988.217
Skat af årets resultat	6.273.547	3.826.924	81.466	101.288
Andre reguleringer	53.164	-4.223.897	0	0
	-11.333.213	3.189.597	-22.046.980	-13.756.701

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	-322.371	664.541	0	0
Ændring i tilgodehavender	9.106.958	-7.262.279	-24.505.250	18.280.881
Ændring i andre hensatte forpligtelser	554.165	21.811	0	0
Ændring i leverandører m.v.	-377.213	-972.592	0	3.001
	8.961.539	-7.548.519	-24.505.250	18.283.882

Noter til årsregnskabet

22	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	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	135.000.000	75.750.000	0	0
---	-------------	------------	---	---

Der er stillet sikkerhed i investeringsejendommene indregnet med en regnskabsmæssig værdi på DKK 135.000.000 for Ejendomsanpartsselskabet Akemi's prioritetsgæld på kr. 27.768.395

Leje- og leasingforpligtelser

Huslejeforpligtelse	2.508.000	3.048.000	0	0
---------------------	-----------	-----------	---	---

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør 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 2020 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 2020 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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 velinformede 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 2020 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 nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisation sværdien 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 acantobetalinger 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 proventuet 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$