
Vesa ApS

Dynamovej 9, 2860 Søborg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 25 23 81 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Jürgen Sachse
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 16

Noter, regnskabspraksis 27

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Vesa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 31. maj 2017

Direktion

Jürgen Sachse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vesa ApS

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vesa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Petersen
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vesa ApS
Dynamovej 9
2860 Søborg

Telefon: 44911200

Telefax: 44912300

CVR-nr.: 25 23 81 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Gladsaxe

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				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	18.540	40.887	16.358	12.614	18.766
Resultat før finansielle poster	18.552	40.968	17.529	12.576	18.766
Resultat af finansielle poster	-782	-808	-1.220	-1.164	-1.001
Årets resultat	13.292	32.056	10.163	7.264	11.971
Balance					
Balancesum	193.383	180.267	159.012	142.124	132.385
Egenkapital	134.243	125.183	89.443	78.510	73.446
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	12.937	18.941	17.279	12.710	19.592
- investeringsaktivitet	-4.060	-8.886	1.234	-19.123	-32.038
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-4.296	-9.339	-198	-19.123	-32.258
- finansieringsaktivitet	-5.431	-8.338	-2.654	1.720	11.738
Årets forskydning i likvider	3.445	1.717	15.859	-4.693	-708
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	9,6%	22,7%	11,0%	8,8%	14,2%
Soliditetsgrad	69,4%	69,4%	56,2%	55,2%	55,5%
Forrentning af egenkapital	10,2%	29,9%	12,1%	9,6%	17,3%

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Vesa ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter ejerskabet af Ingeniørfirmaet Lytzen Holding A/S samt Ejendomsanpartsselskabet Akemi ApS.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 13.292.103, heraf værdireguleringer på DKK 76.677, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 134.243.214.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er på niveau med de tidligere udtrykte forventninger.

Drift

Der foreligger ingen for branchen usædvanlige risici.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2017 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.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		48.298.139	52.842.665	-25.850	-25.000
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	76.677	15.581.082	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		48.374.816	68.423.747	-25.850	-25.000
Personaleomkostninger	2	-25.653.766	-23.981.138	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-4.168.620	-3.366.057	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-108.998	0	0
Resultat før finansielle poster		18.552.430	40.967.554	-25.850	-25.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.599.609	29.195.352
Finansielle indtægter	4	73.762	68.270	172.009	152.255
Finansielle omkostninger	5	-855.404	-876.196	-74.949	11.723
Resultat før skat		17.770.788	40.159.628	9.670.819	29.334.330
Skat af årets resultat	6	-4.478.685	-8.104.031	-17.278	-33.108
Årets resultat		13.292.103	32.055.597	9.653.541	29.301.222

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	0	0	0	0
Grunde og bygninger	8	35.812.387	33.989.406	0	0
Investeringsjendomme	9	60.800.000	60.000.000	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	8	91.931	105.600	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	7.879.003	9.676.835	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	0	775.000	0	0
Materielle anlægsaktiver		104.583.321	104.546.841	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	86.286.245	87.849.886
Andre tilgodehavender	11	7.220	63.305	0	0
Finansielle anlægsaktiver		7.220	63.305	86.286.245	87.849.886
Anlægsaktiver		104.590.541	104.610.146	86.286.245	87.849.886

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Varebeholdninger		5.011.491	5.059.293	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.681.407	16.048.405	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	6.530.688	3.357.985	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	9.094.456	8.444.615
Andre tilgodehavender		3.533.801	3.452.505	0	100.000
Selskabsskat		1.058.413	0	108.722	0
Periodeafgrænsningsposter	13	510.498	716.420	0	0
Tilgodehavender		33.314.807	23.575.315	9.203.178	8.544.615
Værdipapirer	14	25.666	30.138	0	0
Likvide beholdninger		50.440.577	46.991.748	29.261.033	20.685.523
Omsætningsaktiver		88.792.541	75.656.494	38.464.211	29.230.138
Aktiver		193.383.082	180.266.640	124.750.456	117.080.024

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	56.468.069	55.765.575
Overført resultat		122.750.456	114.896.916	66.282.387	59.131.341
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.800.000	2.000.000	1.800.000	2.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		124.675.456	117.021.916	124.675.456	117.021.916
Minoritetsinteresser		9.567.758	8.160.946	0	0
Egenkapital	15	134.243.214	125.182.862	124.675.456	117.021.916
Hensættelse til udskudt skat	17	11.112.320	9.075.222	0	0
Andre hensættelser	18	2.591.216	1.292.720	0	0
Hensatte forpligtelser		13.703.536	10.367.942	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		25.160.358	26.903.422	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	25.160.358	26.903.422	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	19	1.731.184	1.690.104	0	0
Kreditinstitutter		502.925	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.430.868	1.437.672	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.843.046	7.852.026	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	50.000	0
Selskabsskat		0	254.032	0	33.108
Anden gæld		8.465.496	6.578.580	0	0
Periodeafgrænsningsposter	20	302.455	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		20.275.974	17.812.414	75.000	58.108
Gældsforpligtelser		45.436.332	44.715.836	75.000	58.108
Passiver		193.383.082	180.266.640	124.750.456	117.080.024
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	114.896.915	2.000.000	117.021.915	8.160.946	125.182.861
Køb	0	0	0	0	0	1.565.000	1.565.000
salg	0	0	0	0	0	-1.365.274	-1.365.274
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.431.476	-4.431.476
Årets resultat	0	0	7.853.541	1.800.000	9.653.541	3.638.562	13.292.103
Egenkapital 31. december	125.000	0	122.750.456	1.800.000	124.675.456	9.567.758	134.243.214

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	55.765.575	59.131.340	2.000.000	117.021.915	0	117.021.915
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000	0	-2.000.000
Årets resultat	0	702.494	7.151.047	1.800.000	9.653.541	0	9.653.541
Egenkapital 31. december	125.000	56.468.069	66.282.387	1.800.000	124.675.456	0	124.675.456

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		9.653.541	29.301.222	9.653.541	29.301.222
Reguleringer	21	12.978.832	-629.695	-9.679.391	-29.326.222
Ændring i driftskapital	22	-5.161.193	-4.631.866	-549.841	-1.455.015
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		17.471.180	24.039.661	-575.691	-1.480.015
Renteindbetalinger og lignende		73.760	68.272	172.009	152.255
Renteudbetalinger og lignende		-854.356	-875.604	-74.950	11.723
Pengestrømme fra ordinær drift		16.690.584	23.232.329	-478.632	-1.316.037
Betalt selskabsskat		-3.754.032	-4.291.342	-159.108	-354.993
Pengestrømme fra driftsaktivitet		12.936.552	18.940.987	-637.740	-1.671.030
Køb af materielle anlægsaktiver		-4.296.421	-9.339.475	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		56.085	-56.085	-1.365.274	-151.691
Salg af materielle anlægsaktiver		180.000	510.000	0	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	0	12.528.524	9.608.109
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.060.336	-8.885.560	11.163.250	9.456.418
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.701.983	-5.963.172	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-501.297	0	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	50.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		502.926	0	0	0
Minoritetsinteresser		-2.231.755	-151.691	0	0
Betalt udbytte		-2.000.000	-1.722.000	-2.000.000	-1.722.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.430.812	-8.338.160	-1.950.000	-1.722.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015	2016	2015
		DKK	DKK	DKK	DKK
Ændring i likvider		3.445.404	1.717.267	8.575.510	6.063.388
Likvider 1. januar		47.021.886	45.305.210	20.685.523	14.622.135
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-1.047	-591	0	0
Likvider 31. december		50.466.243	47.021.886	29.261.033	20.685.523
Likvider specificeres således:					
Likvide beholdninger		50.440.577	46.991.748	29.261.033	20.685.523
Værdipapirer		25.666	30.138	0	0
Likvider 31. december		50.466.243	47.021.886	29.261.033	20.685.523

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	76.677	12.645.800	0	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	2.879.064	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	56.218	0	0
	76.677	15.581.082	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	40.459.338	34.882.393	0	0
Pensioner	3.272.818	2.983.043	0	0
Andre omkostninger til social sikring	263.481	228.479	0	0
Andre personaleomkostninger	693.307	622.022	0	0
	44.688.944	38.715.937	0	0
Overført til produktionslønninger	-19.035.178	-14.734.799	0	0
	25.653.766	23.981.138	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	3.682.962	3.557.880	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	78	73	1	1

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.168.620	3.607.891	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-241.834	0	0
	4.168.620	3.366.057	0	0
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	172.009	152.255
Andre finansielle indtægter	51.310	67.667	0	0
Vautakursgevinster	22.452	603	0	0
	73.762	68.270	172.009	152.255
5 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	855.404	863.042	74.949	-11.723
Valutakurstab	0	13.154	0	0
	855.404	876.196	74.949	-11.723
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.441.587	5.115.032	17.278	33.108
Årets udskudte skat	1.500.833	2.988.999	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	536.265	0	0	0
	4.478.685	8.104.031	17.278	33.108

Noter til årsregnskabet

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

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

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	46.195.210	1.708.495	18.062.338	775.000
Tilgang i årets løb	2.298.028	46.000	1.229.070	0
Afgang i årets løb	0	0	-455.730	0
Overførsler i årets løb	775.000	0	0	-775.000
Kostpris 31. december	49.268.238	1.754.495	18.835.678	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.205.804	1.602.895	8.385.503	0
Årets afskrivninger	1.250.047	59.669	2.858.902	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-287.730	0
Ned- og afskrivninger 31. december	13.455.851	1.662.564	10.956.675	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	35.812.387	91.931	7.879.003	0

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	35.821.523
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	723.323
Kostpris 31. december	<u>36.544.846</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.178.477
Årets værdireguleringer	76.677
Værdireguleringer 31. december	<u>24.255.154</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>60.800.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	60.800.000	60.000.000
Diskonteringsrente	2,75	2,75

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,1 % -3,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 2,75 %.

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	<u>-0,50 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,50 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>2,25</u>	<u>2,75</u>	<u>3,25</u>
Dagsværdi	<u>74.300.000</u>	<u>60.800.000</u>	<u>51.500.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>13.500.000</u>	<u>0</u>	<u>-9.300.000</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016	2015
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.555.787	19.404.096
Tilgang i årets løb	1.365.274	151.691
Kostpris 31. december	<u>20.921.061</u>	<u>19.555.787</u>
Værdireguleringer 1. januar	68.294.099	48.706.856
Årets resultat	9.599.609	29.195.352
Udbytte til moderselskabet	<u>-12.528.524</u>	<u>-9.608.109</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>65.365.184</u>	<u>68.294.099</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>86.286.245</u>	<u>87.849.886</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ingeniørfirmaet	Dynamovej 9, 2860				
Lytzen Holding A/S	Søborg Store Kongensgade	1.369.000	99%	64.403.593	9.431.246
Ejendomsanparts- selskabet Akemi	67C, 1264 København K	200.000	100%	22.618.894	276.178
Gladsaxe Klip og Buk A/S	Hørkær 5, 2730 Herlev	1.000.000	51%	12.621.027	4.997.008
Ejendommen Dynamovej 9 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg	500.000	100%	16.953.671	936.232
Ingeniørfirmaet Lytzen A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg	1.000.000	100%	18.024.413	5.619.182
Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S	Dynamovej 9, 2860 Søborg	1.000.000	51%	1.261.694	5.402.480

Noter til årsregnskabet

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodehaver
	DKK
Kostpris 1. januar	63.305
Afgang i årets løb	-56.085
Kostpris 31. december	7.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.220

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	30.705.278	14.722.014	0	0
Modtagne acountobetalinge	-24.174.590	-11.364.029	0	0
	6.530.688	3.357.985	0	0

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnemeter.

14 Værdipapirer

Obligationer	25.666	30.138	0	0
	25.666	30.138	0	0

Noter til årsregnskabet

15 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

16 Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	2.000.000	1.800.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	702.494	17.836.824
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.638.562	2.754.375	0	0
Overført resultat	7.853.541	27.301.222	7.151.047	9.464.398
	13.292.103	32.055.597	9.653.541	29.301.222

17 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	7.764.948	7.591.173	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	2.857.564	1.525.753	0	0
Låneomkostninger	-8.226	-8.819	0	0
Grundejernes investeringsfond og hensættelse til vedligeholdelse	413.763	-167.798	0	0
Periodeafgrænsningsposter	84.271	134.913	0	0
	11.112.320	9.075.222	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
18 Andre hensættelser				
Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 1.750 (2015 TDKK 530) 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.	841.216	762.720	0	0
Garantiforpligtelser	1.750.000	530.000	0	0
	2.591.216	1.292.720	0	0

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	17.919.057	19.732.112	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.241.301	7.171.310	0	0
Langfristet del	25.160.358	26.903.422	0	0
Inden for 1 år	1.731.184	1.690.104	0	0
	26.891.542	28.593.526	0	0

20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer				
Finansielle indtægter	-73.762	-68.270	-172.009	-152.255
Finansielle omkostninger	855.404	876.196	74.949	-11.723
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.079.943	-12.239.809	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-56.218	0	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-9.599.609	-29.195.352
Skat af årets resultat	4.478.685	8.104.031	17.278	33.108
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.638.562	2.754.375	0	0
	12.978.832	-629.695	-9.679.391	-29.326.222

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	47.804	-587.216	0	0
Ændring i tilgodehavender	-8.681.079	-1.274.442	-549.841	-1.455.015
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.298.496	-3.753.344	0	0
Ændring i leverandører m.v.	2.173.586	983.136	0	0
	-5.161.193	-4.631.866	-549.841	-1.455.015

Noter til årsregnskabet

23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	96.612.387	93.989.406	0	0
---	------------	------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 14.925 stillet til sikkerhed for andre kreditinstitutter, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	35.812.387	33.989.406	0	0
--	------------	------------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst

24 Nærtstående parter

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

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Vesa ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

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 ApS 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, regnskabspraksis

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.

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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 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 entreprisekontrakten.

Serviceydelse 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,

Noter, regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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

Noter, regnskabspraksis

skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 25. april 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Ejendomsrådgiver Lundgaard / Erhverv ApS.

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

Afkastkravet er fastsat i intervallet 2,1 til 3 %

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,

Noter, regnskabspraksis

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Noter, regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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.

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 acotobetalinger 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.

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.

Noter, regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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 garantiperioden på . De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

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.

Noter, regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Noter, regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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