
Vesa ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 25 23 81 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2014

Jürgen Sachse
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsrapporten 13

Regnskabspraksis 22

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. maj 2014

Direktion

Jürgen Sachse

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vesa ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Vesa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hillerød, den 30. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kurt Lund
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vesa ApS
Dynamovej 9
2730 Herlev

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				
	2013	2012	2011	2010	2009
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	12.614	18.766	24.315	20.216	-5.110
Resultat før finansielle poster	12.576	18.766	24.315	20.216	-5.110
Resultat af finansielle poster	-1.164	-1.001	-453	-730	-1.303
Årets resultat	7.264	11.971	16.358	12.851	-4.141
Balance					
Balancesum	142.124	132.385	101.036	89.812	79.088
Egenkapital	78.510	73.446	64.674	48.716	36.265
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	12.710	19.592	25.917	16.458	30
- investeringsaktivitet	-19.123	-32.038	-7.610	-972	1.440
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-19.123	-32.258	-7.755	-972	-1.440
- finansieringsaktivitet	1.720	11.738	-6.827	-6.686	-240
Årets forskydning i likvider	-4.693	-708	11.480	8.800	1.230
Antal medarbejdere	67	73	68	65	66
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,8%	14,2%	24,1%	22,5%	-6,5%
Soliditetsgrad	55,2%	55,5%	64,0%	54,2%	45,9%
Forrentning af egenkapital	9,6%	17,3%	28,9%	30,2%	-10,8%

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

Beretning

Årsrapporten for Vesa ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Markedsoverblik

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 7.264.419, og koncernens balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 78.509.986.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er på niveau med de tidligere udtrykte forventninger.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Der foreligger ingen for branchen usædvanlige risici.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2014 et tilfredsstillende positivt resultat.

Grundlaget for indtjeningen

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. Selskabet 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

Beretning

arbejdsudførende såvel som det eksterne miljø forbedres. Udannelsen 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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2013 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	
		2013	2012	2013	2012
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		35.901.701	42.764.895	-37.500	-26.000
Personaleomkostninger	1	-19.492.556	-19.843.029	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-3.795.577	-4.155.864	0	0
Andre driftsomkostninger		-37.099	0	0	0
Resultat før finansielle poster		12.576.469	18.766.002	-37.500	-26.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	208.550	7.173.953	11.942.338
Finansielle indtægter	3	167.743	298.175	157.891	65.907
Finansielle omkostninger	4	-1.331.609	-1.507.327	-429	-850
Resultat før skat		11.412.603	17.765.400	7.293.915	11.981.395
Skat af årets resultat	5	-2.773.644	-4.301.605	-29.496	-9.977
Resultat før minoritetsinteresser		8.638.959	13.463.795	7.264.419	11.971.418
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-1.374.540	-1.492.377	0	0
Årets resultat		7.264.419	11.971.418	7.264.419	11.971.418

Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2013	2012
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	2.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.440.424	2.713.805
Overført resultat	5.423.995	7.057.613
	7.264.419	11.971.418

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Goodwill		833.333	1.833.333	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	833.333	1.833.333	0	0
Grunde og bygninger		81.926.373	68.238.138	0	0
Produktionsanlæg og maskiner		218.910	305.772	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.579.479	1.890.219	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	86.724.762	70.434.129	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	62.318.444	64.700.372
Andre tilgodehavender	9	7.220	7.220	0	0
Finansielle anlægsaktiver		7.220	7.220	62.318.444	64.700.372
Anlægsaktiver		87.565.315	72.274.682	62.318.444	64.700.372
Varebeholdninger		4.349.535	3.928.991	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.925.424	14.633.433	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	5.050.470	5.110.733	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.581.511	0
Andre tilgodehavender		2.824.625	1.901.897	0	0
Selskabsskat		478.367	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		484.128	395.775	0	0
Tilgodehavender		20.763.014	22.041.838	6.581.511	0
Værdipapirer	11	38.726	48.219	0	0
Likvide beholdninger		29.407.579	34.091.249	9.664.527	8.767.672
Omsætningsaktiver		54.558.854	60.110.297	16.246.038	8.767.672
Aktiver		142.124.169	132.384.979	78.564.482	73.468.044

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	2.090.753	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	37.454.647	36.014.223
Overført resultat		77.984.986	69.029.814	40.530.339	35.106.344
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	2.200.000	400.000	2.200.000
Egenkapital	12	78.509.986	73.445.567	78.509.986	73.445.567
Minoritetsinteresser	13	4.809.114	3.878.692	0	0
Hensættelse til udskudt skat		5.853.537	5.719.517	0	0
Andre hensættelser	14	3.968.193	3.394.276	0	0
Hensatte forpligtelser		9.821.730	9.113.793	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		34.250.617	29.846.121	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	34.250.617	29.846.121	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	15	2.116.021	1.844.503	0	0
Kreditinstitutter		0	433.049	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.261.101	927.142	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.479.365	3.785.245	25.000	12.500
Gæld til associerede virksomheder		750.000	750.000	0	0
Selskabsskat		0	1.590.195	29.496	9.977
Anden gæld		6.126.235	6.770.672	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		14.732.722	16.100.806	54.496	22.477
Gældsforpligtelser		48.983.339	45.946.927	54.496	22.477
Passiver		142.124.169	132.384.979	78.564.482	73.468.044
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for	Reserve for	Overført	Foreslået ud-	I alt
	kapital	opskrivninger	værdis meto-	resultat	bytte for regn-	
	DKK	DKK	de	DKK	skabsåret	DKK
			DKK		DKK	
Egenkapital 1. januar	125.000	2.090.753	0	69.029.814	2.200.000	73.445.567
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.200.000	-2.200.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-2.090.753	0	2.090.753	0	0
Årets resultat	0	0	0	6.864.419	400.000	7.264.419
Egenkapital 31. december	125.000	0	0	77.984.986	400.000	78.509.986

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	0	36.014.223	35.106.344	2.200.000	73.445.567
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.200.000	-2.200.000
Årets resultat	0	0	1.440.424	5.423.995	400.000	7.264.419
Egenkapital 31. december	125.000	0	37.454.647	40.530.339	400.000	78.509.986

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2013 DKK	2012 DKK
Årets resultat		7.264.419	11.971.418
Reguleringer	18	9.023.157	11.099.032
Ændring i driftskapital	19	2.294.205	-1.250.040
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		18.581.781	21.820.410
Renteindbetalinger og lignende		167.745	298.174
Renteudbetalinger og lignende		-1.331.610	-1.507.316
Pengestrømme fra ordinær drift		17.417.916	20.611.268
Betalt selskabsskat		-4.708.186	-1.019.489
Pengestrømme fra driftsaktivitet		12.709.730	19.591.779
Køb af materielle anlægsaktiver		-19.123.309	-32.258.409
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	220.700
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-19.123.309	-32.037.709
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		4.797.584	15.859.358
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-433.049	433.049
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-29.995
Minoritetsinteresser		0	-162.989
Betalt udbytte		-2.644.119	-4.361.568
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.720.416	11.737.855
Ændring i likvider		-4.693.163	-708.075
Likvider 1. januar		34.139.468	34.847.543
Likvider 31. december		29.446.305	34.139.468
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29.407.579	34.091.249
Værdipapirer		38.726	48.219
Likvider 31. december		29.446.305	34.139.468

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	30.304.944	32.459.657	0	0
Pensioner	2.666.544	2.789.914	0	0
Andre omkostninger til social sikring	160.709	139.453	0	0
Andre personaleomkostninger	523.650	633.577	0	0
	33.655.847	36.022.601	0	0
Overført til produktionslønninger	-14.163.291	-16.179.572	0	0
	19.492.556	19.843.029	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion	1.795.761	1.642.884	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	67	73	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.000.000	1.000.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.795.577	3.155.864	0	0
	3.795.577	4.155.864	0	0

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK	2012 DKK	2013 DKK	2012 DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	138.431	0
Andre finansielle indtægter	143.762	288.634	19.460	65.907
Vautakursgevinster	23.981	9.541	0	0
	167.743	298.175	157.891	65.907
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger associerede virksomheder	22.500	25.099	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.305.876	1.473.697	429	850
Valutakurstab	3.233	8.531	0	0
	1.331.609	1.507.327	429	850
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.596.532	5.190.195	29.496	9.977
Årets udskudte skat	177.112	-888.590	0	0
	2.773.644	4.301.605	29.496	9.977

Noter til årsrapporten

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	7.000.000
Kostpris 31. december	7.000.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.166.667
Årets afskrivninger	1.000.000
Ned- og afskrivninger 31. december	6.166.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december	833.333

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	77.317.808	1.607.796	9.537.885
Tilgang i årets løb	15.331.204	29.500	3.902.607
Afgang i årets løb	0	0	-622.170
Kostpris 31. december	92.649.012	1.637.296	12.818.322
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.079.673	1.302.024	7.647.666
Årets afskrivninger	1.642.966	116.362	1.036.248
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-102.733
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-342.338
Ned- og afskrivninger 31. december	10.722.639	1.418.386	8.238.843
Regnskabsmæssig værdi 31. december	81.926.373	218.910	4.579.479

Noter til årsrapporten

	Morderselskab	
	2013 DKK	2012 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.130.269	11.364.473
Tilgang i årets løb	0	7.765.796
Kostpris 31. december	<u>19.130.269</u>	<u>19.130.269</u>
Værdireguleringer 1. januar	45.570.103	42.826.349
Årets resultat	7.173.953	12.269.686
Udbytte til moderselskabet	<u>-9.555.881</u>	<u>-9.525.932</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>43.188.175</u>	<u>45.570.103</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>62.318.444</u>	<u>64.700.372</u>
Resterende negativt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>697.500</u>	<u>300.000</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ingeniørfirmaet	Dynamovej 9, 2730				
Lytzen Holding A/S	Herlev	1.369.000	95,56%	57.354.812	7.587.538
Ejendomsselskabet					
Akemi ApS		200.000	100%	8.190.370	324.389

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	14.236.419	11.104.210	0	0
Modtagne acontobetalinge	-9.185.949	-5.993.477	0	0
	5.050.470	5.110.733	0	0
11 Værdipapirer				
Obligationer	38.726	48.219	0	0
	38.726	48.219	0	0

12 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2013	2012	2011	2010	2009
	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

Noter til årsrapporten

	Koncern	
	2013	2012
	DKK	DKK
13 Minoritetsinteresser		
Minoritetsinteresser 1. januar	3.878.693	3.659.177
Afgang i årets løb	0	-111.294
Betalt udbytte	-444.119	-1.161.568
Andel af årets resultat	1.374.540	1.492.377
Minoritetsinteresser 31. december	4.809.114	3.878.692

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK
14 Andre hensættelser				
Grundejernes investeringsfond § 18b	2.879.064	2.467.628	0	0
Grundejernes investeringsfond inv. vedl. hold.	639.129	476.648	0	0
Garantiforpligtelser	450.000	450.000	0	0
	3.968.193	3.394.276	0	0

Noter til årsrapporten

15 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	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	25.770.394	22.194.443	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.480.223	7.651.678	0	0
Langfristet del	34.250.617	29.846.121	0	0
Inden for 1 år	2.116.021	1.844.503	0	0
	36.366.638	31.690.624	0	0

Noter til årsrapporten

16	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	81.926.373	68.238.138	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	35.967.448	44.240.942	0	0
--	------------	------------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst .

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabets nærtstående parter består af datterselskaberne Ejendomsanpartsselskabet Akemi ApS og Ingeniørfirmaet Lytzen Holding A/S. Ingeniørfirmaet Lytzen Holding A/S' datterselskaber Ingeniørfirmaet Lytzen A/S, Gladsaxe Klip og Buk A/S, Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S samt selskabets hovedanpartshaver Jürgen Sachse.

Noter til årsrapporten

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2013	2012
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-167.743	-298.175
Finansielle omkostninger	1.331.609	1.507.327
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.832.676	4.155.864
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-121.569	148.584
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	-208.550
Skat af årets resultat	2.773.644	4.301.605
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.374.540	1.492.377
	9.023.157	11.099.032

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2013	2012
	DKK	DKK
Ændring i varebeholdninger	-420.544	194.624
Ændring i tilgodehavender	837.191	-4.148.856
Ændring i andre hensatte forpligtelser	573.917	2.594.276
Ændring i leverandører m.v.	1.303.641	109.916
	2.294.205	-1.250.040

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Vesa ApS for 2013 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 2013 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 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. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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.

Regnskabspraksis

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstruktureringshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Regnskabspraksis

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 selskabet.

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.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill 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. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheder der ne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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
Boligejendomme	50 år

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 til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Regnskabspraksis

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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. 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.

Regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning 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.

Forudbetalinger og 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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.

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 tidligere udførte arbejder inden samt hensættelse til grundejernes investeringsfond.

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.

Regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens 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 minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Regnskabspraksis

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 indestående i pengeinstitutter mv

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