

---

# *Vesa ApS*

## Årsrapport for 2014

---

CVR-nr. 25 23 81 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2015

Jürgen Sachse  
Dirigent



**pwc**

# 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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 29. maj 2015

### **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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 29. maj 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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				
	2014	2013	2012	2011	2010
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	16.357	12.614	18.766	24.315	20.216
Resultat før finansielle poster	16.357	12.576	18.766	24.315	20.216
Resultat af finansielle poster	-48	-1.164	-1.001	-453	-730
Årets resultat	10.163	7.264	11.971	16.358	12.851
<b>Balance</b>					
Balancesum	157.512	142.124	132.385	101.036	89.812
Egenkapital	88.273	78.510	73.446	64.674	48.716
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	17.545	12.710	19.592	25.917	16.458
- investeringsaktivitet	1.234	-19.123	-32.038	-7.610	-972
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.370	-19.123	-32.258	-7.755	-972
- finansieringsaktivitet	-2.921	1.720	11.738	-6.827	-6.686
Årets forskydning i likvider	15.859	-4.693	-708	11.480	8.800
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	10,4%	8,8%	14,2%	24,1%	22,5%
Soliditetsgrad	56,0%	55,2%	55,5%	64,0%	54,2%
Forrentning af egenkapital	12,2%	9,6%	17,3%	28,9%	30,2%

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 2014 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 2014 udviser et overskud på DKK 10.162.711, og koncernens balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 88.272.697.

### 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 2015 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 2014 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2014 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	
		2014	2013	2014	2013
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>42.496.503</b>	<b>35.901.701</b>	<b>-25.765</b>	<b>-37.500</b>
Personaleomkostninger	1	-22.067.769	-19.492.556	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-4.071.419	-3.795.577	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-37.099	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.357.315</b>	<b>12.576.469</b>	<b>-25.765</b>	<b>-37.500</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.171.683	0	10.082.212	7.173.953
Finansielle indtægter	3	113.237	167.743	133.089	157.891
Finansielle omkostninger	4	-1.332.695	-1.331.609	0	-429
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.309.540</b>	<b>11.412.603</b>	<b>10.189.536</b>	<b>7.293.915</b>
Skat af årets resultat	5	-3.448.010	-2.773.644	-26.825	-29.496
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>12.861.530</b>	<b>8.638.959</b>	<b>10.162.711</b>	<b>7.264.419</b>
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-2.698.819	-1.374.540	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>10.162.711</b>	<b>7.264.419</b>	<b>10.162.711</b>	<b>7.264.419</b>

## Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering	Moderselskab	
	2014	2013
	DKK	DKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.722.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	474.104	1.440.424
Overført resultat	7.966.607	5.423.995
	<b>10.162.711</b>	<b>7.264.419</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Goodwill		0	833.333	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>833.333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		81.028.594	81.926.373	0	0
Produktionsanlæg og maskiner		182.358	218.910	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.645.669	4.579.479	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>84.856.621</b>	<b>86.724.762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	66.940.955	62.318.444
Andre tilgodehavender	9	7.220	7.220	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.220</b>	<b>7.220</b>	<b>66.940.955</b>	<b>62.318.444</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>84.863.841</b>	<b>87.565.315</b>	<b>66.940.955</b>	<b>62.318.444</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>4.472.077</b>	<b>4.349.535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.939.964	11.925.424	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	6.866.133	5.050.470	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	7.089.600	6.581.511
Andre tilgodehavender		3.041.430	2.824.625	0	0
Selskabsskat		569.661	478.367	0	0
Periodeafgrænsningsposter		453.346	484.128	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.870.534</b>	<b>20.763.014</b>	<b>7.089.600</b>	<b>6.581.511</b>
<b>Værdipapirer</b>	11	<b>35.507</b>	<b>38.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.269.702</b>	<b>29.407.579</b>	<b>14.622.135</b>	<b>9.664.527</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>72.647.820</b>	<b>54.558.854</b>	<b>21.711.735</b>	<b>16.246.038</b>
<b>Aktiver</b>		<b>157.511.661</b>	<b>142.124.169</b>	<b>88.652.690</b>	<b>78.564.482</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	37.928.751	37.454.647
Overført resultat		83.975.697	77.984.986	48.496.946	40.530.339
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.172.000	400.000	1.722.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	12	<b>88.272.697</b>	<b>78.509.986</b>	<b>88.272.697</b>	<b>78.509.986</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>	13	<b>8.400.152</b>	<b>4.809.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.756.223	5.853.537	0	0
Andre hensættelser	14	5.046.064	3.968.193	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.802.287</b>	<b>9.821.730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.636.313	34.250.617	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>32.636.313</b>	<b>34.250.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	15	1.976.602	2.116.021	0	0
Kreditinstitutter		501.297	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.330.440	1.261.101	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.777.050	4.524.625	25.000	25.000
Gæld til associerede virksomheder		0	750.000	0	0
Selskabsskat		0	0	354.993	29.496
Anden gæld		6.804.285	6.080.975	0	0
Periodeafgrænsningsposter		10.538	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.400.212</b>	<b>14.732.722</b>	<b>379.993</b>	<b>54.496</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.036.525</b>	<b>48.983.339</b>	<b>379.993</b>	<b>54.496</b>
<b>Passiver</b>		<b>157.511.661</b>	<b>142.124.169</b>	<b>88.652.690</b>	<b>78.564.482</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs-	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre	Overført	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kapital	værdi- meto- de	resultat	skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	77.984.986	400.000	78.509.986
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	0	5.990.711	4.172.000	10.162.711
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>83.975.697</b>	<b>4.172.000</b>	<b>88.272.697</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	37.454.647	40.530.339	400.000	78.509.986
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	474.104	7.966.607	1.722.000	10.162.711
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>37.928.751</b>	<b>48.496.946</b>	<b>1.722.000</b>	<b>88.272.697</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2014 DKK	2013 DKK
Årets resultat		10.162.711	7.264.419
Reguleringer	18	10.243.881	9.023.157
Ændring i driftskapital	19	1.994.731	2.294.206
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>22.401.323</b>	<b>18.581.782</b>
Renteindbetalinger og lignende		113.238	167.745
Renteudbetalinger og lignende		-1.332.695	-1.331.610
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>21.181.866</b>	<b>17.417.917</b>
Betalt selskabsskat		-3.636.618	-4.708.186
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>17.545.248</b>	<b>12.709.731</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.369.946	-19.123.309
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		2.604.189	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>1.234.243</b>	<b>-19.123.309</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.731.580	4.797.584
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		501.296	-433.049
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-750.000	0
Minoritetsinteresser		-273.831	0
Betalt udbytte		-666.472	-2.644.119
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-2.920.587</b>	<b>1.720.416</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>15.858.904</b>	<b>-4.693.162</b>
Likvider 1. januar		29.446.305	34.139.467
<b>Likvider 31. december</b>		<b>45.305.209</b>	<b>29.446.305</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		45.269.702	29.407.579
Værdipapirer		35.507	38.726
<b>Likvider 31. december</b>		<b>45.305.209</b>	<b>29.446.305</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	33.885.506	30.304.944	0	0
Pensioner	2.797.452	2.666.544	0	0
Andre omkostninger til social sikring	190.785	160.709	0	0
Andre personaleomkostninger	628.818	523.650	0	0
	<b>37.502.561</b>	<b>33.655.847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til produktionslønninger	-15.434.792	-14.163.291	0	0
	<b>22.067.769</b>	<b>19.492.556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>3.424.182</b>	<b>2.835.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	833.333	1.000.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.238.086	2.795.577	0	0
	<b>4.071.419</b>	<b>3.795.577</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	133.089	138.431
Andre finansielle indtægter	113.237	143.762	0	19.460
Vautakursgevinster	0	23.981	0	0
	<b>113.237</b>	<b>167.743</b>	<b>133.089</b>	<b>157.891</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger associerede virksomheder	9.308	22.500	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.286.247	1.305.876	0	429
Valutakurstab	37.140	3.233	0	0
	<b>1.332.695</b>	<b>1.331.609</b>	<b>0</b>	<b>429</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	3.545.323	2.639.625	26.825	29.496
Årets udskudte skat	-97.313	134.019	0	0
	<b>3.448.010</b>	<b>2.773.644</b>	<b>26.825</b>	<b>29.496</b>

# 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	6.166.667
Årets afskrivninger	833.333
Ned- og afskrivninger 31. december	7.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	92.649.012	1.637.296	12.818.322
Tilgang i årets løb	874.947	59.085	435.913
Kostpris 31. december	93.523.959	1.696.381	13.254.235
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.722.639	1.418.386	8.238.843
Årets afskrivninger	1.772.726	95.637	1.369.723
Ned- og afskrivninger 31. december	12.495.365	1.514.023	9.608.566
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>81.028.594</b>	<b>182.358</b>	<b>3.645.669</b>

# Noter til årsrapporten

	Morderselskab	
	2014 DKK	2013 DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	19.130.269	19.130.269
Tilgang i årets løb	273.827	0
Kostpris 31. december	19.404.096	19.130.269
Værdireguleringer 1. januar	43.188.175	45.570.103
Årets resultat	10.082.212	7.173.953
Udbytte til moderselskabet	-5.733.528	-9.555.881
Værdireguleringer 31. december	47.536.859	43.188.175
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>66.940.955</b>	<b>62.318.444</b>
Resterende negativt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	0	1.170.000

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	96,08%	61.916.034	10.561.229
Ejendomsselskabet					
Akemi ApS		200.000	100%	8.621.357	430.987

## 9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af periodens produktion	14.044.637	14.236.419	0	0
Modtagne acontobetalinge	-7.178.504	-9.185.949	0	0
	<b>6.866.133</b>	<b>5.050.470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Værdipapirer</b>				
Obligationer	35.507	38.726	0	0
	<b>35.507</b>	<b>38.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 12 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2014	2013	2012	2011	2010
	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
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Koncern</b>	
	2014	2013
	DKK	DKK
<b>13 Minoritetsinteresser</b>		
Minoritetsinteresser 1. januar	4.809.114	3.878.693
Tilgang i årets løb	1.432.522	0
Afgang i årets løb	-273.831	0
Betalt udbytte	-266.472	-444.119
Andel af årets resultat	2.698.819	1.374.540
<b>Minoritetsinteresser 31. december</b>	<b>8.400.152</b>	<b>4.809.114</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2014	2013	2014	2013
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>14 Andre hensættelser</b>				
Grundejernes investeringsfond § 18b	2.879.064	2.879.064	0	0
Grundejernes investeringsfond inv. vedl. hold.	717.000	639.129	0	0
Garantiforpligtelser	1.450.000	450.000	0	0
	<b>5.046.064</b>	<b>3.968.193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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	
	2014 DKK	2013 DKK	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	24.330.174	25.770.394	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.306.139	8.480.223	0	0
Langfristet del	32.636.313	34.250.617	0	0
Inden for 1 år	1.976.602	2.116.021	0	0
	<b>34.612.915</b>	<b>36.366.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsrapporten

16	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	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	81.028.594	81.926.373	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	35.174.394	35.967.448	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	
	2014	2013
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-113.237	-167.743
Finansielle omkostninger	1.332.695	1.331.609
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.071.420	3.832.676
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-22.143	-121.569
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-1.171.683	0
Skat af årets resultat	3.448.010	2.773.644
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	2.698.819	1.374.540
	<b>10.243.881</b>	<b>9.023.157</b>

### 19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2014	2013
	DKK	DKK
Ændring i varebeholdninger	-122.542	-420.544
Ændring i tilgodehavender	-2.016.226	837.191
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.077.871	573.917
Ændring i leverandører m.v.	3.055.628	1.303.642
	<b>1.994.731</b>	<b>2.294.206</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Vesa ApS for 2014 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 2014 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$