

Årsrapport for 2024

VESA A/S
Dynamovej 9, 2860 Søborg
CVR-nr. 22 34 28 19
(57. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. juni 2025

Thomas Bøgelund Norvold
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
 Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	14
Anvendt regnskabspraksis	15
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for VESA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 24. juni 2025

Direktion

Pernille Sachse
direktør

Bestyrelse

Thomas Bøgelund Norvold
formand

Pernille Sachse

Christian Heinrich Sachse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VESA A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for VESA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 vor 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde med henblik på koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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.

Birkerød, den 24. juni 2025

Juul & Blicher
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 45 39 56 34

Carsten Blicher
statsautoriseret revisor
mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet

VESA A/S
Dynamovej 9
2860 Søborg

CVR-nr.: 22 34 28 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 17. maj 1968

Hjemsted: Gladsaxe

Bestyrelse

Thomas Bøgelund Norvold, formand
Pernille Sachse
Christian Heinrich Sachse

Direktion

Pernille Sachse, direktør

Revision

Juul & Blicher
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat af primær drift	-20.667	-2.114	626	43.059	29.282
Resultat af finansielle poster	7.021	6.530	2.057	2.197	182
Årets resultat	-6.268	4.055	1.241	36.001	23.191
Balancesum	252.449	271.882	265.821	266.282	233.090
Egenkapital ekskl. minoritetsint.	200.775	207.043	204.488	204.553	170.852
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-7,9%	-0,8%	0,2%	17,2%	12,8%
Soliditetsgrad	79,5%	76,2%	76,9%	76,8%	73,3%
Forrentning af egenkapital	-3,1%	2,0%	0,6%	19,2%	14,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele samt anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 6.268.101, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 200.774.815.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		15.736.766	40.624.276	-87.329	-260.780
Personaleomkostninger	2	-27.867.837	-34.617.751	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-12.131.071	6.006.525	-87.329	-260.780
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-718.676	-722.730	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-12.849.747	5.283.795	-87.329	-260.780
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.817.308	-7.398.076	0	0
Resultat før finansielle poster		-20.667.055	-2.114.281	-87.329	-260.780
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	-13.160.759	-2.134.253
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	5.179.062	4.452.738	5.179.062	4.452.738
Finansielle indtægter	6	2.309.423	2.518.806	2.305.738	2.486.794
Finansielle omkostninger		-467.147	-441.439	-16.564	0
Resultat før skat		-13.645.717	4.415.824	-5.779.852	4.544.499
Skat af årets resultat	7	4.050.561	5.318	-488.250	-489.720
Resultat før minoritetsinteresser		-9.595.156	4.421.142	-6.268.102	4.054.779
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		3.327.055	-366.362	0	0
Årets resultat		-6.268.101	4.054.780	-6.268.102	4.054.779
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-15.059.292	-3.491.513
Overført resultat		-6.268.101	4.054.780	8.791.190	7.546.292
		-6.268.101	4.054.780	-6.268.102	4.054.779

Balance 31. december

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2024	2023	2024	2023
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	8	157.700.000	142.700.000	0	0
Grunde og bygninger	9	14.922.356	15.339.674	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	9	292.478	61.330	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	362.683	604.976	0	0
Materielle anlægsaktiver		173.277.517	158.705.980	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	111.152.625	124.313.384
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	6.416.126	13.337.064	6.416.126	13.337.064
Andre tilgodehavender		7.220	7.220	0	0
Finansielle anlægsaktiver		6.423.346	13.344.284	117.568.751	137.650.448
Anlægsaktiver i alt		179.700.863	172.050.264	117.568.751	137.650.448
Råvarer og hjælpematerialer		6.184.437	8.212.071	0	0
Varebeholdninger		6.184.437	8.212.071	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.916.348	6.766.430	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		6.645.613	13.549.142	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	36.548.580	11.165.628
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	4.620.969	0	4.620.969
Andre tilgodehavender		13.143.190	8.639.934	9.540.141	4.591.667
Udskudt skatteaktiv		1.345.485	0	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	476.556	0
Periodeafgrænsningsposter	12	737.693	595.229	0	0
Tilgodehavender		24.788.329	34.171.704	46.565.277	20.378.264
Værdipapirer		30.435.830	8.915.788	30.430.833	8.909.783
Værdipapirer		30.435.830	8.915.788	30.430.833	8.909.783

Balance 31. december (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Likvide beholdninger		<u>11.339.141</u>	<u>48.532.606</u>	<u>7.699.915</u>	<u>41.976.802</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>72.747.737</u>	<u>99.832.169</u>	<u>84.696.025</u>	<u>71.264.849</u>
Aktiver i alt		<u><u>252.448.600</u></u>	<u><u>271.882.433</u></u>	<u><u>202.264.776</u></u>	<u><u>208.915.297</u></u>

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.369.000	1.369.000	1.369.000	1.369.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	66.625.837	78.193.616
Overført resultat		199.405.815	205.673.918	132.779.977	127.480.300
Egenkapital		200.774.815	207.042.918	200.774.814	207.042.916
Minoritetsinteresser		3.168.481	6.495.536	0	0
Hensættelse til udskudt skat		11.698.961	14.476.036	0	0
Andre hensættelser		500.000	500.000	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		12.198.961	14.976.036	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		23.882.999	24.307.160	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	302.865	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	23.882.999	24.610.025	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	445.633	478.541	0	0
Kreditinstitutter		580.971	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.446.645	2.447.320	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.566.065	7.113.631	28.750	28.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	273.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.000	3.000	3.000	3.000
Selskabsskat		120.067	3.104.358	20.404	1.640.632
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	964.806	0
Anden gæld		2.353.569	3.848.526	200.002	199.999
Periodeafgrænsningsposter	14	1.907.394	1.762.542	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		12.423.344	18.757.918	1.489.962	1.872.381
Gældsforpligtelser i alt		36.306.343	43.367.943	1.489.962	1.872.381

Balance 31. december (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		kr.	kr.	kr.	kr.
Passiver					
Passiver i alt		252.448.600	271.882.433	202.264.776	208.915.297

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.369.000	205.673.916	207.042.916
Årets resultat	0	-6.268.101	-6.268.101
Egenkapital 31. december 2024	1.369.000	199.405.815	200.774.815

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2024	1.369.000	81.685.129	123.988.787	207.042.916
Årets resultat	0	-15.059.292	8.791.190	-6.268.102
Egenkapital 31. december 2024	1.369.000	66.625.837	132.779.977	200.774.814

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		kr.	kr.
Årets resultat		-6.268.101	4.054.780
Reguleringer	17	-13.180.278	-5.446.331
Ændring i driftskapital	18	8.863.443	-8.045.131
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-10.584.936	-9.436.682
Renteindbetalinger og lignende		-1.115.856	1.247.175
Renteudbetalinger og lignende		1.880.069	-391.862
Pengestrømme fra ordinær drift		-9.820.723	-8.581.369
Betalt selskabsskat		-2.796.810	2.500.159
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-12.617.533	-6.081.210
Køb af materielle anlægsaktiver		-17.018.923	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		8.172.780	0
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		3.000.000	3.850.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.846.143	3.850.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-478.541	-719.821
Minoritetsinteresser		1.767.890	-6.495.536
Minoritetsinteresser		0	6.495.536
Betalt udbytte		0	-1.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.289.349	-2.219.821
Ændring i likvider		-17.174.327	-4.451.031
Likvide beholdninger		48.532.606	52.983.637
Værdipapirer		8.915.788	7.693.734
Likvider 1. januar 2024		57.448.394	60.677.371
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.500.904	1.222.054
Likvider 31. december 2024		41.774.971	57.448.394
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		11.339.141	48.532.606
Værdipapirer		30.435.830	8.915.788
Likvider 31. december 2024		41.774.971	57.448.394

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VESA A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrullet i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

VESA A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-konstante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	25.013.293	31.135.025	0	0
Pensioner	2.410.997	2.871.228	0	0
Andre personaleomkostninger	443.547	611.498	0	0
	27.867.837	34.617.751	0	0
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	46	55	0	0
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	718.676	722.730	0	0
	718.676	722.730	0	0
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			1.610.748	2.528.358
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder			-14.771.507	-4.662.611
			-13.160.759	-2.134.253
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	4.452.738	0	4.452.738
Avance ved salg af aktier	5.179.062	0	5.179.062	0
	5.179.062	4.452.738	5.179.062	4.452.738

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	49.575	0	49.575
Renteindtægter fra associerede virksomheder	23.093	100.912	23.093	100.912
Andre finansielle indtægter	767.165	2.366.011	763.480	2.336.307
Kursreguleringer	1.500.904	0	1.500.904	0
Valutakursgevinster	18.261	2.308	18.261	0
	2.309.423	2.518.806	2.305.738	2.486.794
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	71.999	1.953.446	488.250	489.720
Årets udskudte skat	-4.122.560	-1.958.764	0	0
	-4.050.561	-5.318	488.250	489.720
8 Aktiver der måles til dagsværdi				
			Koncern	
			Investerings-	
			ejendomme	
Kostpris 1. januar 2024			93.976.504	
Tilgang i årets løb			22.817.308	
Kostpris 31. december 2024			116.793.812	
Værdireguleringer 1. januar 2024			48.723.496	
Årets tilbageførte værdireguleringer			-7.817.308	
Værdireguleringer 31. december 2024			40.906.188	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024			157.700.000	

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien sker af en valuar og er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det gennemsnitlige afkastkrav for de 4 ejendomme udgør 1,54 % (2023: 1,54 %)

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Noter

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	29.861.183	1.997.137	2.944.960
Tilgang i årets løb	0	290.213	0
Kostpris 31. december 2024	29.861.183	2.287.350	2.944.960
Opskrivninger 1. januar 2024	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2024	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	14.521.509	1.935.807	2.339.984
Årets afskrivninger	417.318	59.065	242.293
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	14.938.827	1.994.872	2.582.277
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	14.922.356	292.478	362.683

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2024	55.580.319	55.580.319
Kostpris 31. december 2024	55.580.319	55.580.319
Værdireguleringer 1. januar 2024	68.733.065	73.367.318
Årets resultat	-13.160.759	-2.134.253
Udbytte modtaget	0	-2.500.000
Værdireguleringer 31. december 2024	55.572.306	68.733.065
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	111.152.625	124.313.384

Noter

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ingeniørfirmaet Lytzen A/S	Søborg	1.000.000	70%	10.561.605	-11.090.182
Ejendomsanparts-selskabet Akemi	København	200.000	100%	87.001.051	-7.008.380
Ejendommen Dynomovej 9 A/S	Søborg	500.000	100%	16.758.450	1.610.748

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2024	385.000	385.000	385.000	385.000
Afgang i årets løb	-250.000	0	-250.000	0
Kostpris 31. december 2024	135.000	385.000	135.000	385.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	12.952.064	12.349.326	12.952.064	12.349.326
Årets afgang	-3.670.938	0	-3.670.938	0
Årets resultat	0	4.452.738	0	4.452.738
Udbytte modtaget	-3.000.000	-3.850.000	-3.000.000	-3.850.000
Værdireguleringer 31. december 2024	6.281.126	12.952.064	6.281.126	12.952.064
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.416.126	13.337.064	6.416.126	13.337.064

Noter

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendommen Marielundvej 20 A/S	København	33,3%	24.420.213	2.232.360

Regnskabstal er for 2023, da regnskab for 2024 ikke foreligger.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

13 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2024	31. december 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.785.701	24.328.632	445.633	21.964.428
Modtagne forudbetalinger fra kunder	302.865	0	0	0
	25.088.566	24.328.632	445.633	21.964.428

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

15 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter

15 Eventualforpligtelser (fortsat)

16 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner som ikke er på markedsvilkår

Der har ikke været transaktioner, som ikke er på markedsmæssige vilkår.

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-2.309.423	-2.518.806
Finansielle omkostninger	467.147	441.439
Af- og nedskrivninger	718.676	722.730
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.179.062	-4.452.738
Skat af årets resultat	-4.050.561	-5.318
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-3.327.055	366.362
Ændring i andre hensatte forpligtelser	500.000	0
	-13.180.278	-5.446.331

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	2.027.634	1.443.650
Ændring i tilgodehavender	9.383.375	-10.103.903
Ændring i leverandører mv.	-2.547.566	615.122
	8.863.443	-8.045.131