



## KPC Invest A/S

Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning  
CVR-nr. 35255680

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.03.2021

---

**Kjeld Johannesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	10
Koncernens balance pr. 31.12.2020	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	30

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KPC Invest A/S

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

CVR-nr.: 35255680

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Peter Michael Thoustrup Poulsen, formand

Susanne Poulsen

Bo Boulund Knudsen

## Direktion

Gitte Poulsen, adm. direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for KPC Invest 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 02.03.2021

## Direktion

### **Gitte Poulsen**

adm. direktør

## Bestyrelse

### **Peter Michael Thoustrup Poulsen**

formand

### **Susanne Poulsen**

### **Bo Boulund Knudsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i KPC Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KPC Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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 vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskabet 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 koncernregnskabet og 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 02.03.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Kasper Vestergaard Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	192.172	31.950	2.707.993	2.620.057	2.677.546
Bruttoresultat	18.239	13.724	290.076	197.212	223.464
Driftsresultat	13.629	13.199	281.690	189.783	212.905
Resultat af finansielle poster	54.300	23.922	32.440	67.634	17.469
Resultat af ophørte aktiviteter	0	559.747	0	0	0
Årets resultat	60.362	592.413	246.793	210.742	183.885
Årets resultat ekskl. minoriteter	58.487	563.574	139.711	131.957	111.768
Balancesum	1.384.141	1.054.264	2.199.957	2.486.358	1.602.119
Investeringer i materielle aktiver	9.694	27.198	30.133	62.975	8.932
Egenkapital	880.938	827.306	1.030.983	862.466	726.280
Egenkapital ekskl. minoriteter	863.031	804.176	687.034	594.595	503.799
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	7,07	63,76	26,07	26,53	28,04
Soliditetsgrad inkl. minoriteter (%)	63,65	78,47	46,86	34,69	45,33

Koncernen afhændede i 2019 sine væsentligste aktiviteter, som indgår i ophørte aktiviteter for dette regnskabsår. For 2016-2018 indgår disse aktiviteter i den ordinære drift, hvorfor disse år ikke er direkte sammenlignelige med hoved- og nøgletal for 2019-2020.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

### Soliditetsgrad inkl. minoriteter (%):

$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter består i opførelse af byggerier i totalentreprise, udlejning af ejendomme samt finansiell virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning udgør 192 mio. kr. i 2020 mod 32 mio. kr. i 2019.

Årets resultat før skat udgør 68 mio. kr., årets resultat efter skat udgør 60 mio. kr. og egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser udgør 881 mio. kr., hvilket afspejler koncernens positive udvikling. Resultatet anses for at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

KPC har i 2019 gennemført en intern omstrukturering, hvorved koncernens daværende hovedaktiviteter bestående i opførelse af byggerier i totalentreprise samt udvikling og salg af egne projekter pr. 30. april 2019 blev frasolgt til KPC Group A/S. Resultat af disse ophørte aktiviteter udgør 559,7 mio. kr. i 2019.

Koncernen beskæftiger 1 heltidsansat i 2020. Herudover beskæftiger koncernen flere underentreprenører.

Koncernen har i takt med, at markedsforholdene stadig ændrer sig, tilpasset sig disse nye markedsforhold.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ingen usikkerhed forbundet med indregning eller måling ud over, hvad der er normalt for et selskab inden for branchen.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

### Forventet udvikling

Koncernen har et meget stærkt likviditetsberedskab, der danner grundlag for forventninger om et godt og tilfredsstillende resultat for 2021 på niveau end dette års resultat.

### Særlige risici

Koncernen er ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer indenfor branchen.

### Videnressourcer

Koncernen tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere specielt med byggeteknisk, juridisk og økonomisk viden på højt niveau.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernens produkter og ydelser undergår en stadig udvikling, uden at der dog udføres egentlige udviklingsaktiviteter.

### Redegørelse for samfundsansvar

KPC Invest A/S-koncernen støtter og overholder gældende love og regler indenfor menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold, miljø og klimabeskyttelse samt anti-korruption. Vi vurderer, at KPC Invest A/S i koncernens nuværende form ikke aktuelt har særlige risici for at have en negativ påvirkning af det omkringliggende samfund inden for de nævnte områder. På den baggrund er der på nuværende tidspunkt ikke vedtaget nye CSR-politikker, men vi vil vurdere behovet herfor i det kommende regnskabsår.

### **Forretningsmodel**

Koncernens forretningsmodel er at investere i passive investeringer, herunder investering i ejendomme, kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder, værdipapirer, opførsel og salg af ejendomsprojekter via projektselskaber samt øvrig investering.

Koncernens oprindelige værdier omhandler konkurrencedygtighed, tage ansvar og at behandle ethvert projekt som en tillids sag. Dygtige medarbejdere og underentreprenører er fundamentet for at levere byggerier i høj kvalitet til tiden. Derfor benytter vi i højt omfang lokale underleverandører for at skabe et godt tillidsbånd, sikre lokale arbejdspladser og begrænse miljøpåvirkningen.

### **Redegørelse for det underrepræsenterede køn**

Der er ligelig kønsfordeling i bestyrelsen for KPC Invest A/S, samt i KPC Finans I A/S, KPC Finans II A/S og KPC Finans III A/S.

KPC Invest A/S vil aktivt gennem rekruttering forsøge at øge andelen af det underrepræsenterede mandlige køn. Dette er dog ikke lykkedes i 2020, idet selskabets direktion uændret består af 1 kvinde.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning	1	192.172	31.950
Produktionsomkostninger		(173.933)	(18.226)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18.239</b>	<b>13.724</b>
Administrationsomkostninger	2	(4.610)	(3.525)
Andre driftsindtægter		0	3.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.629</b>	<b>13.199</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		33.875	18.717
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		391	1.033
Andre finansielle indtægter		29.393	13.518
Andre finansielle omkostninger		(9.359)	(9.346)
<b>Resultat før skat</b>		<b>67.929</b>	<b>37.121</b>
Skat af årets resultat	4	(7.567)	(4.455)
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>60.362</b>	<b>32.666</b>
<b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>	5	<b>0</b>	<b>559.747</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>60.362</b>	<b>592.413</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		312.293	317.375
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	4.547
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>312.293</b>	<b>321.922</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		114.085	97.112
Kapitalandele i kapitalinteresser		8.460	8.069
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.518	2.735
Andre tilgodehavender		1.797	1.797
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>127.860</b>	<b>109.713</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>440.153</b>	<b>431.635</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		550	2.018
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	318.315	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.180	3.703
Andre tilgodehavender		391.208	441.851
Tilgodehavende skat		0	3.293
Periodeafgrænsningsposter	10	825	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>715.078</b>	<b>450.865</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.821	145
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>35.821</b>	<b>145</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>193.089</b>	<b>171.619</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>943.988</b>	<b>622.629</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.384.141</b>	<b>1.054.264</b>

**Passiver**

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		501	501
Overført overskud eller underskud		862.530	803.675
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>863.031</b>	<b>804.176</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent</b>		<b>17.907</b>	<b>23.130</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>880.938</b>	<b>827.306</b>
Udskudt skat	11	14.854	928
Andre hensatte forpligtelser	12	200	2.120
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.054</b>	<b>3.048</b>
Gæld til realkreditinstitutter		148.527	160.774
Bankgæld		18.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.000	1.500
Anden gæld		104.550	3.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>273.077</b>	<b>185.590</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	24.508	13.869
Bankgæld		95.151	6.259
Deposita		0	5.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		713	2.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.793	637
Skyldig skat		1.492	0
Anden gæld		90.404	10.221
Periodeafgrænsningsposter	14	11	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>215.072</b>	<b>38.320</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>488.149</b>	<b>223.910</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.384.141</b>	<b>1.054.264</b>
Personaleomkostninger	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	19		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	501	803.675	804.176	23.130	827.306
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	(61)	(61)
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	(7.037)	(7.037)
Værdireguleringer	0	368	368	0	368
Årets resultat	0	58.487	58.487	1.875	60.362
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>501</b>	<b>862.530</b>	<b>863.031</b>	<b>17.907</b>	<b>880.938</b>

Effekt af virksomhedskøb og effekt af virksomhedssalg vedrører til- og afgang af minoritetsinteresser i forbindelse med minoritetsinteressers ind- og udtræden af KPC Invest A/S-koncernen.

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		13.629	13.199
Af- og nedskrivninger		12.544	12.314
Andre hensatte forpligtelser		(1.920)	(13)
Ændringer i arbejdskapital	15	(177.480)	(431.425)
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		0	(150.553)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(153.227)</b>	<b>(556.478)</b>
Modtagne finansielle indtægter		29.393	13.518
Betalte finansielle omkostninger		(9.359)	(9.346)
Refunderet/(betalt) skat		(2.847)	(13.995)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(136.040)</b>	<b>(566.301)</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(9.694)	(27.034)
Salg af materielle aktiver		6.779	1.591
Køb af finansielle aktiver		(48.402)	(1.840)
Salg af finansielle aktiver		59.951	0
Modtagne udbytter		4.570	43
Salg af aktiviteter		0	858.057
Likvide beholdninger afgivet ved salg af aktiviteter		0	(372.532)
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		0	56.673
Ændring i andre værdipapirer og kapitalandele		(35.676)	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(22.472)</b>	<b>514.958</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(158.512)</b>	<b>(51.343)</b>
Udbetalt udbytte		0	(531.000)
Indskud fra minoritetsinteresser		0	7.050
Udbetaling til minoritetsinteresser		(7.037)	(40.742)
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		0	379.013
Optagelse/afdrag af langfristede gældsforpligtelser, netto		98.127	29.864
Ændring i kortfristet bankgæld		88.892	(18.039)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>179.982</b>	<b>(173.854)</b>

<b>Ændring i likvider</b>	<b>21.470</b>	<b>(225.197)</b>
Likvider primo	171.619	396.816
<b>Likvider ultimo</b>	<b>193.089</b>	<b>171.619</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	193.089	171.619
<b>Likvider ultimo</b>	<b>193.089</b>	<b>171.619</b>
<hr/>		



# Koncernens noter

## 1 Nettoomsætning

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise	0	711.017
Udlejning af ejendomme	57.549	31.950
Opførelse og salg af ejendomsprojekter via projektselskaber (SPV)	134.623	0
<b>Geografiske markeder i alt</b>	<b>192.172</b>	<b>742.967</b>

Koncernens hovedaktivitet bestod tidligere af opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise. Denne aktivitet er dog ophørt i 2019, hvorfor koncernens hovedaktivitet fra og med 2019 omfatter udlejning af ejendomme og opførelse og salg af ejendomsprojekter via projektselskaber.

Nettoomsætning fra opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise for 2019 indgår som følge af ovenstående i ophørte aktiviteter jf. opgørelse i note 5.

## 2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lovpligtig revision	236	170
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	15	116
Skatterådgivning	200	910
Andre ydelser	102	67
	<b>553</b>	<b>1.263</b>

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	1.350	30.302
Pensioner	166	4.806
Andre omkostninger til social sikring	0	481
	<b>1.516</b>	<b>35.589</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>46</b>

	<b>Ledelses- vederlag 2019 t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.084
	<b>1.084</b>

Koncernen har med henvisning til ÅRL §98b ikke oplyst om ledelsesvederlag for 2020.

Personaleomkostninger for 2019 fordelte sig med 176 t.kr. vedr. fortsættende aktiviteter og 35.413 t.kr. vedrørende ophørte aktiviteter.

Antal fuldtidsansatte medarbejdere for 2019 kunne henføres til ophørte aktiviteter.

#### 4 Skat af årets resultat

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Aktuel skat	7.632	4.809
Ændring af udskudt skat	(65)	(112)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(242)
	<b>7.567</b>	<b>4.455</b>

#### 5 Ophørte aktiviteter

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Nettoomsætning	0	711.017
Produktionsomkostninger	0	(661.066)
Administrationsomkostninger	0	(10.609)
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	36.524
Andre finansielle indtægter	0	5.734
Andre finansielle omkostninger	0	(5.684)
Skat af årets resultat	0	(8.724)
<b>Resultat for perioden</b>	<b>0</b>	<b>67.192</b>
Gevinst ved afhændelse af aktivitet	0	492.555
<b>Resultat efter skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>559.747</b>

Ledelsen afhændede i april 2019 koncernens aktivitet indenfor opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise, og denne aktivitet er som følge heraf præsenteret som en ophørt aktivitet i resultatopgørelsen i sammenligningstillene.

Resultatet for perioden 01.01.2019 til 30.04.2019, hvor aktiviteten blev afhændet, er præsenteret på en særskilt linje i resultatopgørelsen som "Ophørte aktiviteter" og udgør 559.747 t.kr. inkl. gevinst ved salg.

## 6 Forslag til resultatdisponering

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	392.850
Overført resultat	58.487	170.724
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.875	28.839
	<b>60.362</b>	<b>592.413</b>

## 7 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.</b>
Kostpris primo	348.583	4.547
Overførsler	4.547	(4.547)
Tilgange	9.694	0
Afgange	(7.314)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>355.510</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(31.208)	0
Årets afskrivninger	(12.544)	0
Tilbageførsel ved afgang	535	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(43.217)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>312.293</b>	<b>0</b>

## 8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i kapital- interesser t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	28.671	5.122	2.735	1.797
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	783	0
Tilgange	47.619	0	0	0
Afgange	(42.467)	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.823</b>	<b>5.122</b>	<b>3.518</b>	<b>1.797</b>
Opskrivninger primo	68.441	2.947	0	0
Andel af årets resultat	20.723	0	0	0
Udbytte	(4.570)	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	391	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(4.332)	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>80.262</b>	<b>3.338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>114.085</b>	<b>8.460</b>	<b>3.518</b>	<b>1.797</b>

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Engholm Søpark A/S	Herning	50,0
K/S Thors Bakke	Herning	50,0
Komplementarselskabet Thors Bakke ApS	Herning	50,0
Queens Corner ApS	Herning	33,3
Raundahl & Moesby A/S	Åbyhøj	30,0
Q Construction A/S	Aarhus	20,0

Kapitalandele i kapitalinteresser	Hjemsted	Ejerandel %
K/S HJG, Vejle	Herning	12,5
Komplementarselskabet HJG ApS	Herning	12,5

## 9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	318.315	0
	<b>318.315</b>	<b>0</b>

Aktiverede finansieringsrenter i igangværende arbejder for fremmed regning udgør 2.350 t.kr.

### 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

### 11 Udskudt skat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Primo	928	40.779
Indregnet i resultatopgørelsen	(65)	(112)
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	86
Indregnet i ophørende aktiviteter	0	1.880
Afgang ved afhændelse af aktiviteter	0	(41.705)
Tilgang ved køb af selskaber	13.991	0
<b>Ultimo</b>	<b>14.854</b>	<b>928</b>

Udskudt skat kan primært henføres til forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af materielle anlægsaktiver, samt indregnede avancer på igangværende arbejder for fremmed regning.

### 12 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtigelse omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtigelser.

Garantiforpligtigelser omfatter forpligtigelser til udbedring af fejl og mangler indenfor garantiperioden på 1-5 år.

De hensatte forpligtigelser måles og indregnes på baggrund af koncernens historiske erfaringer med garantiarbejder.

### 13 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	22.508	11.869	148.527	103.703
Bankgæld	2.000	2.000	18.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	2.000	2.000
Anden gæld	0	0	104.550	405
	<b>24.508</b>	<b>13.869</b>	<b>273.077</b>	<b>116.108</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

## 15 Ændring i arbejdskapital

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	0	2.363
Ændring i tilgodehavender	(253.198)	(412.029)
Ændring i leverandørgæld mv.	75.718	(21.759)
	<b>(177.480)</b>	<b>(431.425)</b>

## 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved transport i fremtidige betalinger fra udvalgt entreprisekontrakt.

Den regnskabsmæssige værdi af entreprisekontrakten udgør 84.523 t.kr. pr. 31.12.2020, som er indregnet under igangværende arbejder for fremmed regning. Bankgælden udgør 10.739 t.kr. pr. 31.12.2020.

Grunde og bygninger er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 234.136 t.kr. pr. 31.12.2020

Koncernen har kautioneret for garantforpligtelser i selskaber, som tidligere indgik i koncernen samt i associerede virksomheder.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner overfor leverandører og samarbejdspartnere i selskaber, som tidligere indgik i koncernen, som er maksimeret til 5.875 t.kr. pr. 31.12.2020.

Koncernen har stillet moderselskabsgarantier og selvskyldnerkautioner overfor bygherrer i selskaber, der tidligere indgik i koncernen, samt i associerede virksomheders opfyldelse af entreprisekontrakter til byggerier svarende til ABT 93 garantier på 417.094 t.kr. pr. 31.12.2020.

Koncernen har indgået købsaftale med leverandører og samarbejdspartnere om køb af grundstykke.

Koncernen kautionerer for gæld til realkreditinstitutter i associerede virksomheder. Gælden, der kautioneres for udgør 7.403 t.kr. pr. 31.12.2020.

I likvide beholdninger der er indregnet i balancen pr. 31.12.2020 indgår deponeringskonti med 3.113 t.kr.

## 17 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 18 Pro rata-konsoliderede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %
Sjælsø-KPC Projektstyring A/S	København Ø	33,3

Ovenstående selskab anses for værende joint venture reguleret i ejerftale, og der er sket pro rata konsolidering efter ÅRL § 124.

**19 Dattervirksomheder**

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
KPC Finans III A/S	Herning	A/S	100
A/S af 20.02.2014	Herning	A/S	100
Investeringselskabet af 21.01.2019 ApS	Herning	ApS	100
Selskabet af 12.09.2017 ApS	Herning	ApS	100
QC ApS	Herning	ApS	100
KPC Finans I A/S	Herning	A/S	100
K/S Trekanten Vejle	Herning	K/S	100
Trekanten Vejle Komplementar ApS	Herning	ApS	100
HP 2021 ApS	Herning	ApS	100
N99 A/S	Herning	A/S	100
KPC Finans II A/S	Herning	A/S	75
K/S ØH 25	Herning	K/S	75
ØH 25 Komplementar ApS	Herning	ApS	75
BSG Herning ApS	Herning	ApS	75
EH 2012 ApS	Herning	ApS	75
LV 2013 ApS	Herning	ApS	75
Ravnevej 10-12 ApS	Herning	ApS	75
AV33 ApS	Herning	ApS	75
Pasteursvej ApS	Herning	ApS	75
AR II 2019 ApS	Herning	ApS	51
Vikærsvej 30-34 ApS	Herning	ApS	51
AR I 2019 ApS	Herning	ApS	50,01

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Administrationsomkostninger		(2.163)	(1.240)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.163)</b>	<b>(1.240)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.665	561.815
Andre finansielle indtægter	1	19.157	4.509
Andre finansielle omkostninger	2	(5.647)	(992)
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.012</b>	<b>564.092</b>
Skat af årets resultat	3	(2.525)	(518)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>58.487</b>	<b>563.574</b>



# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		609.867	646.337
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>609.867</b>	<b>646.337</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>609.867</b>	<b>646.337</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		222.265	0
Udskudt skat	6	39	0
Andre tilgodehavender		157.328	23.895
Tilgodehavende skat		0	2.355
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.388	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>385.020</b>	<b>26.250</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.703	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>35.703</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>64.268</b>	<b>131.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>484.991</b>	<b>157.876</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.094.858</b>	<b>804.213</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		501	501
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		124.289	187.255
Overført overskud eller underskud		738.241	616.420
<b>Egenkapital</b>		<b>863.031</b>	<b>804.176</b>
Bankgæld		58.542	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111	37
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.966	0
Skyldig skat		1.652	0
Anden gæld		38.556	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>231.827</b>	<b>37</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>231.827</b>	<b>37</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.094.858</b>	<b>804.213</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	501	187.255	616.420	804.176
Værdireguleringer	0	368	0	368
Overført til reserver	0	(63.334)	63.334	0
Årets resultat	0	0	58.487	58.487
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>501</b>	<b>124.289</b>	<b>738.241</b>	<b>863.031</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	861	1.070
Øvrige finansielle indtægter	18.296	3.439
	<b>19.157</b>	<b>4.509</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	867	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.780	992
	<b>5.647</b>	<b>992</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	2.564	760
Ændring af udskudt skat	(39)	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(242)
	<b>2.525</b>	<b>518</b>

## 4 Forslag til resultatdisponering

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	392.850
Overført resultat	58.487	170.724
	<b>58.487</b>	<b>563.574</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>
Kostpris primo	459.081
Tilgange	26.497
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>485.578</b>
Opskrivninger primo	187.256
Egenkapitalreguleringer	368
Andel af årets resultat	49.564
Regulering af interne avancer	101
Udbytte	(113.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>124.289</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>609.867</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 6 Udskudt skat

	<b>2020 t.kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>t.kr.</b>
Indregnet i resultatopgørelsen	39
<b>Ultimo</b>	<b>39</b>

Udskudt skat kan henføres til forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af låneomkostninger.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved transport i fremtidige betalinger fra udvalgt udlånsaftale, ved transport i fremtidig salgssum i anparter samt ved sikkerhed i kapitalandele i datterselskab.

Den regnskabsmæssige værdi af pansat udlån udgør 84.523 t.kr. pr. 31.12.2020, som er indreget under tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, mens den regnskabsmæssige værdi af pansatte kapitalandele udgør 7.789 t.kr. pr. 31.12.2020. Bankgælden udgør 10.739 t.kr. pr. 31.12.2020.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i dattervirksomhed maksimeret til 200.000 t.kr. Gældsforpligtelsen, der er stillet selvskyldnerkaution over for, udgør 36.466 t.kr. pr. 31.12.2020.

### **9 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår**

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Fællesledede virksomheder (joint ventures) er virksomheder, hvor koncernen efter kontraktlige aftaler med én eller flere andre parter har fælles kontrol. Fællesledede virksomheder indregnes pro rata i koncernregnskabet.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### **Virksomhedssammenslutninger**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### **Ophørte aktiviteter**

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen og balancen tilpasses ikke.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

##### *Udlejning af ejendomme*

Lejeindtægter fra udlejning af grunde og bygninger indregnes i den periode, som disse vedrører, og lejeindtægter periodiseres således lineært over lejeperioden.

##### *Opførelse og salg af ejendomsprojekter via projektselskaber (SPV)*

Opførelse og salg af ejendomsprojekter struktureres via et til lejligheden opsat selskab ("SPV").

Entreprisekontrakterne overdrages til køber via salg af kapitalandelen i SPV'et, hvor ejerskabet af SPV'et først overdrages endeligt til køber i forbindelse med closing. KPC har ikke kontrol over SPV'et i opførelsesperioden, da rammerne for selskabets drift er reguleret via overdragelsesaftalen. KPC er således ikke eksponeret for variabelt afkast fra SPV'et. Som følge heraf, har ledelsen vurderet at sådanne entreprisekontrakter skal behandles som omsætningstransaktioner via IFRS 15.

##### *Opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise - ophørte aktiviteter*

Nettoomsætning vedrørende opførelse af bygninger i hoved- og totalentreprise indregnes i takt med, at kontrollen over varer eller tjenesteydelser overføres til kunden med et beløb svarende til det, som forventes modtaget som vederlag for de overførte varer eller tjenesteydelser.



Kontrakter vedrørende projekter indenfor fast ejendom indregnes som leveringsforpligtelser, der opfyldes over tid, idet der løbende opnås ret til betaling for det til dato udførte arbejde. Sådanne projekter indregnes derfor over tid som et igangværende arbejde for fremmed regning baseret på den pr. balancedagen opgjorte færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres efter en stadiebaseret model eller alternativt en kostprisbaseret model baseret på andelen af afholdte omkostninger for arbejde udført frem til balancedagen set i forhold til de forventede samlede omkostninger.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på materielle aktiver, der indgår i produktionsprocessen.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige hensættelser til tab på igangværende arbejder for fremmed regning.

I produktionsomkostninger indgår i øvrigt omkostninger til drift af koncernens ejendomsportefølje.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle aktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser**

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygningermåles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.