

**KPC  
Ejendomsadministration  
A/S**

Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning  
CVR-nr. 35803343

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2019

**Dirigent**



---

Navn:

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Egenkapitalopgørelse for 2018	11
Pengestrømsopgørelse for 2018	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	19

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KPC Ejendomsadministration A/S

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

CVR-nr.: 35803343

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Kurt Poulsen, formand

Susanne Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Gitte Møller Poulsen

### Direktion

Bo Boulund Knudsen, administrerende direktør

Jesper Jørgensen

Henrik Hoffmann

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for KPC Ejendomsadministration A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 01.03.2019

### Direktion


  
Bo Boulund Knudsen  
administrerende direktør

  
Jesper Jørgensen

  
Henrik Hoffmann

### Bestyrelse

  
Kurt Poulsen  
formand

  
Susanne Poulsen

  
Peter Michael Thoustrup Poulsen

  
Gitte Møller Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i KPC Ejendomsadministration A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KPC Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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, bedviste 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 01.03.2019

### Deloitte


Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176



Kasper Vestergaard Jessen  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42784

## Ledelsesberetning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	62.110	19.133	21.463	37.927	19.729
Driftsresultat	59.937	17.831	19.387	35.982	26.394
Resultat af finansielle poster	39.277	19.705	30.456	5.358	0
Årets resultat	83.709	35.271	42.069	33.123	19.919
Samlede aktiver	727.674	253.146	173.637	77.188	37.223
Egenkapital	155.093	91.384	76.113	49.048	21.922
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	67,9	42,1	67,2	93,3	90,9
Soliditetsgrad (%)	21,3	36,1	43,8	63,5	58,9

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsadministration og -rådgivning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 83.709 t.kr., som af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Ordrebeholdningen er god, og det finansielle beredskab er solidt.

Der forventes derfor et godt og tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2019 på niveau med dette års resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>62.110</b>	<b>19.133</b>
Administrationsomkostninger	1	<u>(2.173)</u>	<u>(1.302)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59.937</b>	<b>17.831</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.640	(9.919)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(626)	22.749
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		1.085	2.582
Andre finansielle indtægter	2	9.708	17.959
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(9.530)</u>	<u>(13.666)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>99.214</b>	<b>37.536</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(15.505)</u>	<u>(2.265)</u>
<b>Årets resultat</b>	5	<b><u>83.709</u></b>	<b><u>35.271</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.714	11.872
Kapitalandele i associerede virksomheder		21.799	23.130
Kapitalandele i joint ventures		24.576	15.281
Deposita		149	149
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>67.238</b>	<b>50.432</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>67.238</b>	<b>50.432</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.339	19.755
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	221.507	4.176
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		133.597	98.334
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		213.100	67.631
Andre tilgodehavender		30.564	1.998
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.712	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>638.819</b>	<b>191.894</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.582	1.275
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.582</b>	<b>1.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.035</b>	<b>9.545</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>660.436</b>	<b>202.714</b>
<b>Aktiver</b>		<b>727.674</b>	<b>253.146</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		30.582	30.662
Overført overskud eller underskud		97.511	38.722
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000	20.000
<b>Egenkapital</b>		<b>155.093</b>	<b>91.384</b>
Udskudt skat	8	5.411	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.411</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.875	3.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>3.875</b>	<b>3.875</b>
Bankgæld		6.000	144.979
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.430	5.314
Gæld til tilknyttede virksomheder		525.650	1.351
Skyldig selskabsskat		0	109
Anden gæld		15.215	6.134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>563.295</b>	<b>157.887</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>567.170</b>	<b>161.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>727.674</b>	<b>253.146</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		
Koncernforhold	16		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>
Egenkapital primo	2.000	30.662	38.722	20.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(20.000)
Årets resultat	0	(80)	58.789	25.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000</b>	<b>30.582</b>	<b>97.511</b>	<b>25.000</b>
				<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo				91.384
Udbetalt ordinært udbytte				(20.000)
Årets resultat				83.709
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>155.093</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		59.937	17.831
Ændringer i arbejdskapital	10	<u>111.808</u>	<u>(160.555)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>171.745</b>	<b>(142.724)</b>
Modtagne finansielle indtægter		9.708	17.958
Betalte finansielle omkostninger		(8.337)	(5.614)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(14.915)</u>	<u>850</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>158.201</b>	<b>(129.530)</b>
Køb af finansielle anlægsaktiver		(29.013)	(12.559)
Salg af finansielle anlægsaktiver		17.643	300
Modtagne udbytter		24.138	6.000
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)		<u>(7.500)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>5.268</b>	<b>(6.259)</b>
Udbetalt udbytte		(20.000)	(20.000)
Optagelse af kortfristet bankgæld		0	144.979
Afdrag på kortfristet bankgæld		<u>(138.979)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(158.979)</b>	<b>124.979</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>4.490</b>	<b>(10.810)</b>
Likvider primo		<u>9.545</u>	<u>20.355</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>14.035</b>	<b>9.545</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	14.783	12.986
Pensioner	1.988	1.489
Andre omkostninger til social sikring	113	97
	<b>16.884</b>	<b>14.572</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>16</b>	<b>14</b>
	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Direktion	4.161	3.958
Bestyrelse	200	200
	<b>4.361</b>	<b>4.158</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	137	20
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	6.538	8.034
Renteindtægter i øvrigt	20	5
Øvrige finansielle indtægter	3.013	9.900
	<b>9.708</b>	<b>17.959</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.581	4.243
Renteomkostninger i øvrigt	1.402	1.171
Dagsværdireguleringer	1.193	8.052
Øvrige finansielle omkostninger	354	200
	<b>9.530</b>	<b>13.666</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.094	3.145
Ændring af udskudt skat	5.411	(880)
	<b>15.505</b>	<b>2.265</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	25.000	20.000
Overført resultat	58.709	15.271
	<b>83.709</b>	<b>35.271</b>

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.</b>	<b>Kapital- andele i joint ventures t.kr.</b>	<b>Deposita t.kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	12.266	4.155	3.200	149
Overførsler	(5.992)	(750)	6.742	0
Tilgange	26.500	0	2.513	0
Afgange	(12.127)	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.647</b>	<b>3.405</b>	<b>12.455</b>	<b>149</b>
Opskrivninger primo	(394)	18.975	12.081	0
Overførsler	0	45	(45)	0
Andel af årets resultat	23.412	(626)	1.085	0
Regulering interne avancer	10.000	0	0	0
Udbytte	(23.138)	0	(1.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(9.525)	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(288)	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>67</b>	<b>18.394</b>	<b>12.121</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.714</b>	<b>21.799</b>	<b>24.576</b>	<b>149</b>



## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Komplementarselskabet TFS ApS	Herning	100,0
Projektselskabet af 25.11.2016 ApS	Herning	75,0
P/S Trælastholmen Nordhavn	Herning	100,0
Komplementarselskabet Trælastholmen Nordhavn ApS	Herning	100,0
Rugårdsvej Odense A/S	Herning	100,0
Ejendomsselskabet Aabyen CII P/S	Herning	100,0
Komplementarselskabet Aabyen C ApS	Herning	100,0
LR 2018 ApS	Herning	100,0
LH 63 A/S	Herning	100,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Tegholmen K, L og M A/S	Herning	50,0
Inhouse Development A/S	Herning	50,0
Tegholmen, Byggefelt B A/S	Herning	25,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i joint ventures omfatter:		
TN Udvikling A/S	Aalborg	50,0
Tegholmen Pier A/S	Herning	50,0
Projektselskabet af 01.07.2015 A/S	Herning	50,0
Projektselskabet af 15.06.2016 ApS	Herning	35,0
Udviklingselskabet af 31. oktober 2017 ApS	Herning	50,0
P/S Løvholm	Herning	25,0
Komplementarselskabet Løvholm ApS	Herning	25,0

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	379.648	27.576
Foretagne acontofaktureringer	(158.141)	(23.400)
	<b>221.507</b>	<b>4.176</b>

	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>
<b>8. Udskudt skat</b>	
<b>Bevægelser i året</b>	
Indregnet i resultatopgørelsen	5.411
<b>Ultimo</b>	<b>5.411</b>

Udskudt skat i årsrapporten består af skat af forskelsværdien mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af igangværende arbejder.

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

Al langfristet gæld forfalder til betaling indenfor fem regnskabsår.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>10. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(432.688)	(80.585)
Ændring i leverandørgæld mv.	544.496	(79.970)
	<b>111.808</b>	<b>(160.555)</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>454</b>	<b>398</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>12. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	31.241	46.841
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>31.241</b>	<b>46.841</b>

Kautions- og eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier på igangværende projekter med 31.241 t.kr. (2017: 31.241 t.kr.) samt øvrige garantier med 0 t.kr. (2017: 15.600 t.kr.).

## Noter

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning sambeskatning med Holdingselskabet af 01.01.2013 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatte mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved transport i fremtidige betalinger fra udvalgt entreprisekontrakt, og pant i tilgodehaver hos en associeret virksomhed samt i kapitalandele i denne virksomhed. Den regnskabsmæssige værdi af entreprisekontrakt og pantsatte tilgodehaver udgør 320.547 t.kr., mens den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 20.480 t.kr. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2108.

### 14. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

KPC Holding A/S, Herning

Holdingselskabet af 01.01.2013 A/S, Herning

### 15. Transaktioner med nærtstående parter

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

### 16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Holdingselskabet af 01.01.2013 A/S, Herning

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

KPC Holding A/S, Herning

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab for 2018, idet KPC Ejendomsadministration A/S indgår i det overliggende koncernregnskab for moderselskabet KPC Holding A/S.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i takt med, at kontrollen over varer og 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 opføres efter en stadbaseret 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til løn og gager, leje og leasing.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger.

### 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 joint ventures

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, renter fra andre tilgodehavender samt dagsværdireguleringer af unoterede kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet af 01.01.2013 A/S og alle dette selskabs øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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 tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

#### 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.

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 joint ventures

Kapitalandele i joint ventures indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Kapitalandele i joint ventures 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### 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 selskabsskat.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.