

KPC Ejendomsadministration A/S
CVR-nr. 35803343
Dalgasgade 25, 6.
7400 Herning

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.02.2016

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KPC Ejendomsadministration A/S
Dalgasgade 25, 6.
7400 Herning

CVR-nr.: 35803343

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Kurt Poulsen, formand
Susanne Poulsen
Gitte Poulsen
Peter 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25.02.2016

Direktion



Bo Boulund Knudsen
administrerende direktør



Jesper Jørgensen



Henrik Hoffmann

Bestyrelse



Kurt Poulsen
formand



Susanne Poulsen



Gitte Poulsen



Peter Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KPC Ejendomsadministration A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KPC Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 25.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 33.126 t.kr., som af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Regnskabet er ikke direkte sammenligneligt med sammenligningstallene, da sidste regnskabsår vedrører en periode på 9 måneder, mens dette regnskabsår vedrører en periode på 12 måneder.

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, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til løn og gager samt 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 og kontorholdsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og renteindtægter fra andre tilgodehavender.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 moderselskabet og alle moderselskabets 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 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 tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele i unoterede selskaber, som indregnes til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

| | Note | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 1 | 37.927 | 27.500 |
| Administrationsomkostninger | | (1.942) | (1.103) |
| Driftsresultat | | 35.985 | 26.397 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 6.423 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 541 | 0 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (280) | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | (1.326) | 0 |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 41.343 | 26.397 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (8.217) | (6.475) |
| Årets resultat | | 33.126 | 19.922 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen | | 15.000 | 6.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 6.423 | 0 |
| Overført resultat | | 11.703 | 13.922 |
| | | 33.126 | 19.922 |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 11.882 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 75 | 0 |
| Deposita | | 143 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | <u>12.100</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>12.100</u> | <u>0</u> |
| Fremstillede varer og handelsvarer | | 8.107 | 0 |
| Varebeholdninger | | <u>8.107</u> | <u>0</u> |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | 0 | 900 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.100 | 13.895 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 47.152 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 5.906 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8 | 8 |
| Tilgodehavender | | <u>56.166</u> | <u>14.803</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>815</u> | <u>22.420</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>65.088</u> | <u>37.223</u> |
| Aktiver | | <u><u>77.188</u></u> | <u><u>37.223</u></u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 2.000 | 2.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 6.423 | 0 |
| Overført overskud eller underskud | | 25.625 | 13.922 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | <u>15.000</u> | <u>6.000</u> |
| Egenkapital | | <u>49.048</u> | <u>21.922</u> |
| Udskudt skat | | <u>0</u> | <u>212</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>0</u> | <u>212</u> |
| Bankgæld | | 135 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 28 | 36 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.302 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 8.429 | 6.263 |
| Anden gæld | | <u>8.246</u> | <u>8.790</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>28.140</u> | <u>15.089</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>28.140</u> | <u>15.089</u> |
| Passiver | | <u>77.188</u> | <u>37.223</u> |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Ejerforhold | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode t.kr. | Overført overskud eller under- skud t.kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------|---|---|--|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 2.000 | 0 | 13.922 | 6.000 | 21.922 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (6.000) | (6.000) |
| Årets resultat | 0 | 6.423 | 11.703 | 15.000 | 33.126 |
| Egenkapital ultimo | 2.000 | 6.423 | 25.625 | 15.000 | 49.048 |

Noter

| | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gager og løn | 8.442 | 11.903 |
| Pensioner | 1.061 | 408 |
| Andre omkostninger til social sikring | 72 | 12 |
| | <u>9.575</u> | <u>12.323</u> |

| | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 8.429 | 6.263 |
| Ændring af udskudt skat | (212) | 212 |
| | <u>8.217</u> | <u>6.475</u> |

| | Kapitalan- dele i asso- cierede virksomhe- der t.kr. | Andre vær- dipapirer og kapital- andele t.kr. | Deposita t.kr. |
|-------------------------------------|---|--|---------------------------|
| 3. Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Tilgange | <u>5.460</u> | <u>75</u> | <u>143</u> |
| Kostpris ultimo | <u>5.460</u> | <u>75</u> | <u>143</u> |
| Andel af årets resultat | <u>6.422</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>6.422</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>11.882</u> | <u>75</u> | <u>143</u> |

| | Hjemsted | Rets- form | Ejer- andel % |
|------------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Associerede virksomheder: | | | |
| Teglholmen K, L og M A/S | Herning | A/S | 50,00 |
| TN Udvikling A/S | Aalborg | A/S | 50,00 |
| Projektselskabet af 01.07.2015 A/S | Herning | A/S | 50,00 |

Noter

| | <u>Antal</u> | <u>Pålydende værdi kr.</u> | <u>Nominal værdi t.kr.</u> |
|--|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | | |
| Ordinære aktier | 2.000.000 | 1,00 | 2.000 |
| | <u>2.000.000</u> | | <u>2.000</u> |
| | | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
| 5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | | | |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb | | <u>386</u> | <u>669</u> |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 01.01.2013 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

KPC Holding A/S, Herning
 ACK Holding ApS, Herning
 CHRAS Finans ApS, Herning
 MASO Finans ApS, Virum