



KPC Ejendomsudvikling A/S

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.03.2021

Kurt Poulsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Pengestrømsopgørelse for 2020	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KPC Ejendomsudvikling A/S

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

CVR-nr.: 35803343

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Kurt Poulsen, formand

Gitte Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Susanne Poulsen

Peter Christophersen

Direktion

Bo Boulund Knudsen, adm. 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 01.01.2020 - 31.12.2020 for KPC Ejendomsudvikling 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens 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 01.03.2021

Direktion

Bo Boulund Knudsen
adm. direktør

Jesper Jørgensen

Henrik Hoffmann

Bestyrelse

Kurt Poulsen
formand

Gitte Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Susanne Poulsen

Peter Christophersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KPC Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KPC Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og 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 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 brugerne 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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 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 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 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 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

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 01.03.2021

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.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	(20.443)	17.947	62.110	19.133	21.463
Driftsresultat	(21.553)	13.144	59.937	17.831	19.387
Resultat af finansielle poster	118.095	97.210	39.277	19.705	30.456
Resultat før skat	96.542	110.354	99.214	37.536	49.843
Årets resultat	93.357	104.819	83.709	35.271	42.069
Balancesum	1.087.665	587.776	727.674	171.147	173.568
Egenkapital	263.269	209.912	155.093	91.384	76.113
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	39,46	57,43	67,92	42,12	67,20
Soliditetsgrad (%)	24,20	35,71	21,31	53,40	43,85

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat som udgør et overskud på 93.357 t.kr. og den økonomiske udvikling ligger på niveau med den udmeldte forventning i henhold til årsrapporten 2019. Resultatet er tilfredsstillende.

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 ejendoms- og byggebranchen.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Årets resultat er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Ordrebeholdningen er god, og alle udviklingssager afvikles planmæssigt, både tidsmæssigt og økonomisk. Ordrebeholdningen er dog negativt påvirket pga. COVID-19 nedlukning og afledt usikkerhed har udskudt enkelte projekter.

Det finansielle beredskab er solidt.

Der forventes derfor et godt og tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2021 på niveau med dette års resultat.

Videnressourcer

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har opstillet politikker for arbejdsmiljø, socialt ansvar og miljø.

Der henvises til redegørelse for kønsmæssig sammensætning i KPC Holding 2019 A/S.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Koncernen har opstillet politikker for kønsfordeling.

Der henvises til redegørelse for kønsmæssig sammensætning i KPC Holding 2019 A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(20.443)	17.947
Administrationsomkostninger		(1.110)	(4.803)
Driftsresultat		(21.553)	13.144
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.898	34.617
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.181	47.059
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		55.868	6.023
Andre finansielle indtægter	2	12.056	25.820
Andre finansielle omkostninger	3	(12.908)	(16.309)
Resultat før skat		96.542	110.354
Skat af årets resultat	4	(3.185)	(5.535)
Årets resultat	5	93.357	104.819

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.435	23.360
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.036	5.120
Kapitalandele i joint ventures		62.217	34.625
Finansielle aktiver	6	108.688	63.105
Anlægsaktiver		108.688	63.105
Varer under fremstilling		35.297	429
Forudbetalinger for varer		2.283	6.521
Varebeholdninger		37.580	6.950
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		118	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	418.508	255.998
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		142.382	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		124.345	151.304
Andre tilgodehavender		160.215	6.846
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.230	8.393
Tilgodehavender		848.798	422.541
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.085	7.585
Værdipapirer og kapitalandele		6.085	7.585
Likvide beholdninger	8	86.514	87.595
Omsætningsaktiver		978.977	524.671
Aktiver		1.087.665	587.776

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		75.787	30.543
Overført overskud eller underskud		110.482	137.369
Forslag til udbytte for regnskabsåret		75.000	40.000
Egenkapital		263.269	209.912
Udskudt skat	9	5.817	4.802
Andre hensatte forpligtelser	10	125	125
Hensatte forpligtelser		5.942	4.927
Bankgæld		261.005	70.658
Modtagne forudbetalinger fra kunder		87.000	87.521
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	131	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.020	6.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		365.036	155.733
Anden gæld		78.262	52.665
Kortfristede gældsforpligtelser		818.454	372.937
Gældsforpligtelser		818.454	372.937
Passiver		1.087.665	587.776
Personaleomkostninger	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markeds-mæssige vilkår	16		
Koncernforhold	17		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.000	30.543	137.369	40.000	209.912
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(40.000)	(40.000)
Overført til reserver	0	45.244	(45.244)	0	0
Årets resultat	0	0	18.357	75.000	93.357
Egenkapital ultimo	2.000	75.787	110.482	75.000	263.269

Pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		(21.553)	13.144
Andre hensatte forpligtelser		0	125
Ændringer i arbejdskapital	11	(205.379)	(45.733)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(226.932)	(32.464)
Modtagne finansielle indtægter		11.511	25.817
Betalte finansielle omkostninger		(12.363)	(16.309)
Refunderet/(betalt) skat		2.993	(9.825)
Pengestrømme vedrørende drift		(224.791)	(32.781)
Køb af finansielle aktiver		(11.820)	(7.185)
Salg af finansielle aktiver		56.408	44.868
Modtagne udbytter		28.775	54.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		73.363	91.683
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(151.428)	58.902
Udbetalt udbytte		(40.000)	(50.000)
Ændring i kortfristet bankgæld		190.347	64.658
Pengestrømme vedrørende finansiering		150.347	14.658
Ændring i likvider		(1.081)	73.560
Likvider primo		87.595	14.035
Likvider ultimo		86.514	87.595
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		86.514	87.595
Likvider ultimo		86.514	87.595

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	19.239	18.359
Pensioner	3.655	2.293
Andre omkostninger til social sikring	138	146
	23.032	20.798
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	19	19

	Ledelses- vederlag	Ledelses- vederlag
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Direktion	4.678	4.126
Bestyrelse	250	200
	4.928	4.326

2 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.091	1.723
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	3.079	5.373
Øvrige finansielle indtægter	7.886	18.724
	12.056	25.820

3 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.488	12.322
Øvrige finansielle omkostninger	4.420	3.987
	12.908	16.309

4 Skat af årets resultat

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	2.170	6.155
Ændring af udskudt skat	1.015	(609)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(11)
	3.185	5.535

5 Forslag til resultatdisponering

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	75.000	40.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	25.000
Overført resultat	18.357	39.819
	93.357	104.819

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i joint ventures t.kr.
Kostpris primo	11.776	3.305	17.480
Tilgange	9.505	1.815	500
Afgange	(11.455)	(25)	0
Kostpris ultimo	9.826	5.095	17.980
Opskrivninger primo	11.584	1.815	17.144
Andel af årets resultat	17.983	126	55.868
Udbytte	0	0	(28.775)
Tilbageførsel ved afgang	42	0	0
Opskrivninger ultimo	29.609	1.941	44.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.435	7.036	62.217

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Komplementarselskabet TFS ApS	Herning	100
Projektselskabet af 25.11.2016 Aps	Herning	75
P/S Trælastholmen Nordhavn	Herning	100
Komplementarselskabet Trælastholmen Nordhavn ApS	Herning	100
Ejendomsselskabet Aabyen CII P/S	Herning	100
Komplementarselskabet Aabyen C ApS	Herning	100
LH 63 A/S	Herning	100
RV 2019 ApS	Herning	100
RV 2 2019 ApS	Herning	100
GB 2020 ApS	Herning	100
Woods Nordhavn I ApS	Herning	100
Storegade 26 ApS	Herning	62,5
Storegade 28 ApS	Herning	62,5

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Tegholmen K, L og M A/S	Herning	50
Inhouse Development A/S	Herning	50
Ejendomsselskabet Lundvej 36 ApS	Herning	50
HTC A09 ApS	Herning	25
HTC A11 ApS	Herning	25
HTC A14 ApS	Herning	25
HTC A16 ApS	Herning	25
Flyvestationen Holding A/S	Herning	23

Kapitalandele i joint ventures	Hjemsted	Ejerandel %
TN Udvikling A/S	Herning	50
Tegholmen Pier A/S	Herning	50
Projektselskabet af 01.07.2015 A/S	Herning	50
Projektselskabet af 15.06.2016 ApS	Herning	35
Udviklingselskabet af 31. oktober 2017 ApS	Herning	50
P/S Magnolieholm	Herning	25
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herning	25
Spotorno Allé ApS	Herning	50
Atriet A/S	Herning	50

7 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	422.609	265.667
Foretagne acontofaktureringer	(4.232)	(9.669)
Overført til forpligtelser	131	0
	418.508	255.998

8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår indestående på deponeringskonti med 86.247 t.kr.

9 Udskudt skat

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	4.802	5.411
Indregnet i resultatopgørelsen	1.015	(609)
Ultimo	5.817	4.802

Udskudt skat i årsrapporten består af skat på forskelsværdien mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af igangværende arbejder mv., herunder midlertidige forskelle i kapitalandele, som ikke er selvstændige skattesubjekter.

10 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler idenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser indregnes på baggrund af selskabets erfaringer med garantiarbejder.

11 Ændring i arbejdskapital

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(30.631)	(6.950)
Ændring i tilgodehavender	(429.919)	219.959
Ændring i leverandørgæld mv.	255.171	(258.742)
	(205.379)	(45.733)

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	474	267

13 Eventualforpligtelser

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	19.053	24.813
Eventualforpligtelser i alt	19.053	24.813

Kautions- og eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier på igangværende projekter med 0 t.kr. (2019: 0 t.kr.), arbejdsgarantier på afsluttede projekter på 4.166 t.kr. (2019: 20.828 t.kr.) samt øvrige garantier med 14.887 t.kr. (2019: 3.985 t.kr.)

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KPC Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved transport i fremtidige betalinger fra udvalgt entreprisekontrakt og udlånsaftale samt ved sikkerhed i kapitalandele i en tilknyttet virksomhed.

Den regnskabsmæssige værdi af entreprisekontrakten udgør 417.831 t.kr. pr. 31.12.2020, som er indregnet under igangværende arbejder for fremmed regning. Den regnskabsmæssige værdi af pansat udlån udgør 47.834 t.kr. pr. 31.12.2020, som er indregnet under andre tilgodehavender, mens den regnskabsmæssige værdi af pansatte kapitalandele udgør 443 t.kr. pr. 31.12.2020. Bankgælden udgør 260.984 t.kr. pr. 31.12.2020.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankgæld i datterselskaber er sikret ved transport i fremtidig salgssum i anparter samt ved sikkerhed i kapitalandele i datterselskaber. Den regnskabsmæssige værdi af pansatte kapitalandele udgør 8.429 t.kr. pr. 31.12.2020. Bankgælden, som transport i fremtidig salgssum i anparter og kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 394.640 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i dattervirksomhed maksimeret til 465.000 t.kr. Gældsforpligtelsen, der er stillet selvskyldnerkaution over for, udgør 394.640 t.kr. pr. 31.12.2020.

Sikkerhedsstillelser over for joint ventures

Bankgæld i joint ventures er sikret ved transport i fremtidig salgssum i anparter, kontant deponering samt sikkerhed i kapitalandele i joint ventures.

Den regnskabsmæssige værdi af den pansatte deponering udgør 58.000 t.kr. pr. 31.12.2020, som er indregnet under likvide beholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af pansatte kapitalandele udgør 193 t.kr. pr. 31.12.2020. Bankgælden, som kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 150.290 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i et joint ventures maksimeret til 235.750 t.kr. Gældsforpligtelsen, der er stillet selvskyldnerkaution over for, udgør 150.290 t.kr. pr. 31.12.2020.

15 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

KPC Holding 2019 A/S, Herning

KPC Group A/S, Herning

16 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

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

17 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
KPC Group A/S, Herning

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
KPC Holding 2019 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 2020, idet KPC Ejendomsudvikling A/S indgår i det overliggende koncernregnskab for moderselskabet KPC Holding 2019 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.

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 værdi i papirer.

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 KPC Group 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).

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

I kostprisen indgår omkostninger til anskaffelse af grund og tillæg af efterfølgende opførelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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.

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 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 hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler indenfor garantiperioden på 1-5 år. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

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.

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.