



KPC Ejendomsudvikling A/S

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.03.2022

Kurt Poulsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31.12.2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2021	12
Pengestrømsopgørelse for 2021	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KPC Ejendomsudvikling A/S

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

CVR-nr.: 35803343

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Bo Boulund Knudsen, formand

Gitte Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Susanne Poulsen

Direktion

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 02.03.2022

Direktion

Jesper Jørgensen

Henrik Hoffmann

Bestyrelse

Bo Boulund Knudsen
formand

Gitte Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Susanne Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KPC Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KPC Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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 02.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Anders Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47818

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	92.306	(20.443)	17.947	62.110	19.133
Driftsresultat	88.438	(21.553)	13.144	59.937	17.831
Resultat af finansielle poster	105.785	118.095	97.210	39.277	19.705
Resultat før skat	194.223	96.542	110.354	99.214	37.536
Årets resultat	169.251	93.357	104.819	83.709	35.271
Balancesum	490.222	1.087.665	587.776	727.674	171.147
Egenkapital	242.520	263.269	209.912	155.093	91.384
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	66,93	39,46	57,43	67,92	42,12
Soliditetsgrad (%)	49,47	24,20	35,71	21,31	53,40

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 (%):

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

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 169.251 t.kr. og den økonomiske udvikling er væsentligt bedre end den udmeldte forventning i henhold til årsrapporten 2020. Resultatet er tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet er som ovenfor beskrevet væsentligt bedre end forventet.

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 resultat for regnskabsåret 2022 på et lavere niveau end 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 A/S.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Koncernen har opstillet politikker for kønsfordeling.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		92.306	(20.443)
Administrationsomkostninger		(3.868)	(1.110)
Driftsresultat		88.438	(21.553)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.015	57.898
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.099	5.181
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		38.321	55.868
Andre finansielle indtægter	2	9.576	12.056
Andre finansielle omkostninger	3	(5.226)	(12.908)
Resultat før skat		194.223	96.542
Skat af årets resultat	4	(24.972)	(3.185)
Årets resultat	5	169.251	93.357

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		79.506	39.435
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.709	7.036
Kapitalandele i joint ventures		30.098	62.217
Finansielle aktiver	6	114.313	108.688
Anlægsaktiver		114.313	108.688
Varer under fremstilling		38.740	35.297
Forudbetalinger for varer		2.283	2.283
Varebeholdninger		41.023	37.580
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.933	118
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	3.392	418.508
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		135.860	142.382
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		63.357	124.345
Andre tilgodehavender		20.585	160.215
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.230
Tilgodehavender		229.127	848.798
Andre værdipapirer og kapitalandele		74	6.085
Værdipapirer og kapitalandele		74	6.085
Likvide beholdninger	8	105.685	86.514
Omsætningsaktiver		375.909	978.977
Aktiver		490.222	1.087.665

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.197	75.787
Overført overskud eller underskud		220.323	110.482
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	75.000
Egenkapital		242.520	263.269
Udskudt skat	9	0	5.817
Andre hensatte forpligtelser	10	0	125
Hensatte forpligtelser		0	5.942
Bankgæld		0	261.005
Modtagne forudbetalinger fra kunder		191.369	87.000
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	2.166	131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.801	27.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.400	365.036
Gæld til associerede virksomheder		3.800	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		30.789	0
Anden gæld		12.377	78.262
Kortfristede gældsforpligtelser		247.702	818.454
Gældsforpligtelser		247.702	818.454
Passiver		490.222	1.087.665
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 markedsmæssige vilkår	16		
Koncernforhold	17		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital primo	2.000	75.787	110.482	0	75.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(75.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(115.000)	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(29.250)	29.250	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(2.000)	2.000	0	0
Udbytte fra kapitalinteresser	0	(41.645)	41.645	0	0
Overført til reserver	0	17.305	(17.305)	0	0
Årets resultat	0	0	54.251	115.000	0
Egenkapital ultimo	2.000	20.197	220.323	0	0

	I alt t.kr.
Egenkapital primo	263.269
Udbetalt ordinært udbytte	(75.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(115.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0
Udbytte fra kapitalinteresser	0
Overført til reserver	0
Årets resultat	169.251
Egenkapital ultimo	242.520

Pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Driftsresultat		88.438	(21.553)
Ændringer i arbejdskapital	11	278.355	(205.379)
Pengestrømme vedrørende primær drift		366.793	(226.932)
Modtagne finansielle indtægter		9.576	11.511
Betalte finansielle omkostninger		(5.226)	(12.363)
Refunderet/(betalt) skat		3.230	2.993
Pengestrømme vedrørende drift		374.373	(224.791)
Køb af finansielle aktiver		(79.015)	(11.820)
Salg af finansielle aktiver		101.924	56.408
Modtagne udbytter		72.895	28.775
Pengestrømme vedrørende investeringer		95.804	73.363
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		470.177	(151.428)
Udbetalt udbytte		(190.000)	(40.000)
Ændring i kortfristet bankgæld		(261.006)	190.347
Pengestrømme vedrørende finansiering		(451.006)	150.347
Ændring i likvider		19.171	(1.081)
Likvider primo		86.514	87.595
Likvider ultimo		105.685	86.514
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		105.685	86.514
Likvider ultimo		105.685	86.514

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	21.368	19.239
Pensioner	3.034	3.655
Andre omkostninger til social sikring	165	138
	24.567	23.032
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	20	19

	Ledelses- vederlag	Ledelses- vederlag
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Direktion	4.221	4.678
Bestyrelse	342	250
	4.563	4.928

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.118	526
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	2.553	3.099
Øvrige finansielle indtægter	5.905	8.431
	9.576	12.056

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.513	8.488
Øvrige finansielle omkostninger	2.713	4.420
	5.226	12.908

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	30.789	2.170
Ændring af udskudt skat	(5.817)	1.015
	24.972	3.185

5 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	75.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	115.000	0
Overført resultat	54.251	18.357
	169.251	93.357

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i joint ventures t.kr.
Kostpris primo	9.826	5.095	17.980
Tilgange	78.975	40	0
Afgange	(10.065)	(335)	(7.400)
Kostpris ultimo	78.736	4.800	10.580
Opskrivninger primo	29.609	1.941	44.237
Andel af årets resultat	287	2.093	16.910
Udbytte	(29.250)	(2.000)	(41.645)
Tilbageførsel ved afgange	124	(2.125)	16
Opskrivninger ultimo	770	(91)	19.518
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.506	4.709	30.098

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Komplementarselskabet TFS ApS	Herning	100,00
Projektselskabet af 25.11.2016 Aps	Herning	75,00
RV 2019 ApS	Herning	50,10
RV 2 2019 ApS	Herning	50,10
Woods Nordhavn I ApS	Herning	100,00
Storegade 26 ApS	Herning	62,50
Ejendomsselskabet Smedegaarden ApS	Herning	100,00
K/S Flegmade Vejle	Herning	100,00
Komplementarselskabet Flegmade Vejle ApS	Herning	100,00
Falen 2022 ApS	Herning	100,00
SH35 ApS	Herning	100,00
Udviklingselskabet Frederikssund ApS	Herning	60,00
EJENDOMSSELSKABET DALGASGADE 24 ApS	Herning	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Teglholmen K, L og M A/S	Herning	50,00
Project HT 1 Holding ApS	Varde	25,00
Project HT 2 Holding ApS	Varde	25,00
Flyvestationen Holding A/S	Varde	23,00

Kapitalandele i joint ventures	Hjemsted	Ejerandel %
TN Udvikling A/S	Aalborg	50,00
Aktieselskabet TP af 15. december 2021 under frivillig likvidation	Herning	50,00
Projektselskabet af 01.07.2015 A/S	Herning	50,00
Projektselskabet af 15.06.2016 ApS	Herning	35,00
Udviklingselskabet af 31. oktober 2017 ApS	Herning	50,00
P/S Magnolieholm	Herning	25,00
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herning	25,00
Atriet A/S	Herning	50,00

7 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	10.709	422.609
Foretagne acontofaktureringer	(9.483)	(4.232)
Overført til forpligtelser	2.166	131
	3.392	418.508

8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår indestående på deponeringskonti med 105.313 t.kr.

9 Udskudt skat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	5.817	4.802
Indregnet i resultatopgørelsen	(5.817)	1.015
Ultimo	0	5.817

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

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(3.442)	(30.631)
Ændring i tilgodehavender	622.333	(429.919)
Ændring i leverandørgæld mv.	(340.536)	255.171
	278.355	(205.379)

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	256	474

13 Eventualforpligtelser

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	143.682	19.053
Eventualforpligtelser i alt	143.682	19.053

Kautions- og eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier på igangværende projekter med 0 t.kr. (2020: 0 t.kr.), arbejdsgarantier på afsluttede projekter på 4.166 t.kr. (2020: 4.166 t.kr.) samt øvrige garantier med 139.516 t.kr. (2020: 14.887 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 indkomstskatter 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

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Bankgæld i associerede selskaber er sikret ved sikkerhed i kapitalandele i associerede selskaber. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 3.833 t.kr. pr. 31.12.2021. Bankgælden, som kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 13.206 t.kr. pr. 31.12.2021.

Sikkerhedsstillelser over for joint ventures

Bankgæld i joint ventures er sikret ved transport i fremtidige salgssummer samt sikkerhed i kapitalandele i joint ventures.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 8.199 t.kr. pr. 31.12.2021. Bankgælden, som kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 58.680 t.kr. pr. 31.12.2021.

Kaution over for joint ventures

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i et joint venture maksimeret til 35.750 t.kr. Gældsforpligtelsen, der er stillet selvskyldnerkaution over for, udgør 24.803 t.kr. pr. 31.12.2021.

15 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

KPC Holding 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 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 2021, idet KPC Ejendomsudvikling 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.

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 associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

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

Nettorealisationsværdi 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.

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.