



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# KBS Byg A/S

Bredstensvej 14, 2610 Rødovre

CVR-nr. 28 11 96 82

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018.

---

Lennart Krimme  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KBS Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 24. april 2018

### Direktion

Lennart Krimme  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Lars Heilesen  
Formand

Lennart Krimme

Ole Nielsen



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i KBS Byg A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBS Byg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

København, den 24. april 2018

### Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Kenneth Iversen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34390



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KBS Byg A/S Bredstensvej 14 2610 Rødovre  CVR-nr.: 28 11 96 82 Stiftet: 28. september 2004 Hjemsted: Rødovre Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Heilesen, Formand Lennart Krimme Ole Nielsen
<b>Direktion</b>	Lennart Krimme, Adm. direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomheder</b>	KBS Tømrer ApS, Rødovre KBS Murer ApS, Rødovre



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været byggestyring og entrepriser.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der forventes et efter forholdene tilfredsstillende resultat næste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>16.820.488</b>	<b>15.048.183</b>
4 Personaleomkostninger	-6.303.519	-6.584.581
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-231.549	-58.766
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.285.420</b>	<b>8.404.836</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.034.544	-59.702
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.473	41.757
Andre finansielle indtægter	-18.267	156.595
2 Øvrige finansielle omkostninger	-15.764	-18.618
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.320.406</b>	<b>8.524.868</b>
3 Skat af årets resultat	-2.270.114	-2.076.482
<b>Årets resultat</b>	<b>9.050.292</b>	<b>6.448.386</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.034.544	-59.702
Udbytte for regnskabsåret	0	6.500.000
Overføres til overført resultat	8.015.748	8.088
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.050.292</b>	<b>6.448.386</b>





## Balance 31. december

---

Aktiver	2017	2016
Note	kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	751.310	125.435
7 Investeringsejendomme	2.919.060	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.670.370</u>	<u>125.435</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.059.580	1.025.036
Andre tilgodehavender	500.000	0
Deposita	168.083	85.408
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.727.663</u>	<u>1.110.444</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.398.033</u></b>	<b><u>1.235.879</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.593.401	20.495.690
9 Igangværende arbejder for fremmed regning	9.648.438	115.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.350.796	876.886
Tilgodehavende selskabsskat	2.294.000	0
Periodeafgrænsningsposter	735.581	181.210
Tilgodehavender i alt	<u>37.622.216</u>	<u>21.668.786</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	630.273	650.354
Værdipapirer i alt	<u>630.273</u>	<u>650.354</u>
Likvide beholdninger	<u>13.773.304</u>	<u>10.170.285</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>52.025.793</u></b>	<b><u>32.489.425</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>58.423.826</u></b>	<b><u>33.725.304</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
10 Virksomhedskapital	500.000	500.000
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.899.580	865.036
12 Overført resultat	15.559.712	7.543.964
13 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.959.292</u></b>	<b><u>15.409.000</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.153.605	1.576.388
Andre hensatte forpligtigelser	5.100.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.253.605</u></b>	<b><u>1.576.388</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.279.414	7.367.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.926.950	6.514.614
Selskabsskat	1.692.174	1.419.042
Anden gæld	1.312.391	1.438.682
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.210.929</u>	<u>16.739.916</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.210.929</u></b>	<b><u>16.739.916</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>58.423.826</u></b>	<b><u>33.725.304</u></b>

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Eventualposter



## Noter

---

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	0	7.313
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	218.024	51.453
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	13.525	0
	<b>231.549</b>	<b>58.766</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	15.764	18.618
	<b>15.764</b>	<b>18.618</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.692.174	3.183.042
Årets regulering af udskudt skat	577.217	-1.108.228
Regulering af tidligere års skat	723	1.668
	<b>2.270.114</b>	<b>2.076.482</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.591.333	5.017.553
Pensioner	473.279	1.233.491
Andre omkostninger til social sikring	99.454	64.352
Personaleomkostninger i øvrigt	139.453	269.185
	<b>6.303.519</b>	<b>6.584.581</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	12	12



## Noter

---

### 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2017	605.169	517.169
Tilgang i årets løb	881.099	88.000
Afgang i årets løb	-93.000	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>1.393.268</b>	<b>605.169</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-479.734	-428.281
Årets afskrivninger	-218.024	-51.453
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	55.800	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-641.958</b>	<b>-479.734</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>751.310</b>	<b>125.435</b>

### 6. Indretning af lejede lokaler

Kostpris 1. januar 2017	69.168	69.168
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>69.168</b>	<b>69.168</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-61.855	-61.855
Årets afskrivninger	-7.313	-7.313
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-69.168</b>	<b>-69.168</b>

### 7. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	2.919.060	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>2.919.060</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>2.919.060</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

		31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.	
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2017		160.000	160.000	
<b>Kostpris 31. december 2017</b>		<b>160.000</b>	<b>160.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017		865.036	924.738	
Korrektion af tidligere opskrivning		0	-488.560	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		1.034.544	428.858	
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>		<b>1.899.580</b>	<b>865.036</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>2.059.580</b>	<b>1.025.036</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
		<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi hos KBS Byg A/S</b>
	<b>Ejerandel</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
KBS Tømrer ApS, Rødovre	100 %	782.344	252.945	782.344
KBS Murer ApS, Rødovre	100 %	1.277.236	781.599	1.277.236
		<b>2.059.580</b>	<b>1.034.544</b>	<b>2.059.580</b>
		31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.	
<b>9. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af periodens produktion		9.648.438	115.000	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>		<b>9.648.438</b>	<b>115.000</b>	
<b>10. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2017		500.000	500.000	
		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	



## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	865.036	924.738
Resultatandel	<u>1.034.544</u>	<u>-59.702</u>
	<b><u>1.899.580</u></b>	<b><u>865.036</u></b>
<b>12. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	7.543.964	7.535.876
Årets overførte overskud eller underskud	<u>8.015.748</u>	<u>8.088</u>
	<b><u>15.559.712</u></b>	<b><u>7.543.964</u></b>
<b>13. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2017	6.500.000	8.000.000
Udloddet udbytte	-6.500.000	-8.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>6.500.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 15. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitutter.

Gennem forsikringselskab er der stillet almindelige arbejdsgarantier på 22,5 mio.

Selskabet har indgået huslejekontrakt, der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Selskabet har leaingaftale på bil med en restperiode på 6 måneder med en samlet ydelse på t.kr. XX.



### 15. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KBS Byg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KBS Byg A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lennart Krimme

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-035873830255

IP: 87.48.53.96

2018-05-24 10:36:55Z

NEM ID 

## Lennart Krimme

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-035873830255

IP: 87.48.53.96

2018-05-24 10:36:55Z

NEM ID 

## Lars Heilesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-268925574977

IP: 87.61.163.140

2018-05-24 13:29:25Z

NEM ID 

## Ole Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-525986098843

IP: 217.74.213.27

2018-05-24 16:05:50Z

NEM ID 

## Kenneth Iversen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-621189801151

IP: 212.98.75.202

2018-05-25 09:26:50Z

NEM ID 

## Lennart Krimme

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-035873830255

IP: 217.74.213.27

2018-05-27 16:56:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 82GES-FAEUD-0J0EO-643EQ-ETG0P-QTPBB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>