



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

K.F.S. BOLIGBYG A/S
HAGENSVEJ 48, 9530 STØVRING
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. oktober 2024

Ditte Maria Kollerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K.F.S. Boligbyg A/S Hagensvej 48 9530 Støvring
	CVR-nr.: 76 84 04 15 Stiftet: 20. december 1984 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
Bestyrelse	Kurt Flemming Sørensen, formand Ditte Maria Kollerup Peter Ulrik Jensen
Direktion	Ditte Maria Kollerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Nørregade 1 9640 Farsø
Advokat	Advodan Mølleå 1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for K.F.S. Boligbyg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 22. oktober 2024

Direktion:

Ditte Maria Kollerup

Bestyrelse:

Kurt Flemming Sørensen
Formand

Ditte Maria Kollerup

Peter Ulrik Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i K.F.S. Boligbyg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.F.S. Boligbyg A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten om oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling. Det fremgår heraf, at årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling i relation til værdiansættelsen af andre tilgodehavender. Usikkerheden kan henføres til værdiansættelsen af et større erstatningskrav. Beløbet udgør 3,4 mio. kr. og er endnu ikke modtaget.

Dette forhold har ikke medført modifikation til 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, 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 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 ledelsen 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 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.

Aalborg, den 22. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er entreprenørvirksomhed med byggerier i hovedentreprise og håndværksvirksomhed i øvrigt inden for tømrer-, snedker- og murerfaget.

Virksomheden opererer alene på det danske marked.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling i relation til værdiansættelsen af andre tilgodehavender.

K.F.S. Boligbyg A/S har indregnet et tilgodehavende på ca. 3,4 mio. kr. i balancen under regnskabsposten "Andre tilgodehavender". Tilgodehavendet vedrører påløbende dagbøder og procesrenter, som er indregnet i tidligere regnskabsår i forbindelse med selskabets køb af seks grunde i april 2018, hvor den tidligere ejers forsinkede levering har medført K.F.S. Boligbyg A/S et tab.

K.F.S. Boligbyg A/S fik i november 2022 medhold i sagen af Byretten og igen af Landsretten i februar 2024. Tilgodehavendet er tillagt procesrenter. Procesrenter præsenteres i regnskabet under andre driftsindtægter.

Modparten i sagen har udvist modvillighed med betaling af beløbet til trods for rettens dom. Ledelsen i K.F.S. Boligbyg A/S samt selskabets advokat har gjort forskellige tiltag til at få inddrevet betalingen og vurderer, at chancen for at modtage betaling tilstodighed er tilstede.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		14.047.664	21.488.235
Personaleomkostninger.....	1	-13.771.545	-18.450.059
Af- og nedskrivninger.....		-570.735	-525.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.257.208	0
DRIFTSRESULTAT		1.962.592	2.512.832
Andre finansielle indtægter.....	2	942.591	682.427
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.120.466	-1.282.749
RESULTAT FØR SKAT		1.784.717	1.912.510
Skat af årets resultat.....	4	-351.800	-371.241
ÅRETS RESULTAT		1.432.917	1.541.269
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.432.917	1.541.269
I ALT		1.432.917	1.541.269

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.129.285	1.385.830
Indretning af lejede lokaler.....		0	10.612
Investeringsjendomme.....		14.000.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.129.285	1.396.442
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		647.583	619.827
Finansielle anlægsaktiver.....	6	647.583	619.827
ANLÆGSAKTIVER.....		15.776.868	2.016.269
Råvarer.....		300.000	310.000
Grunde og handelsejendomme.....		4.528.692	4.646.316
Varebeholdninger.....		4.828.692	4.956.316
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.795.844	20.113.013
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	8.376.278	11.092.973
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.876.519	3.251.107
Andre tilgodehavender.....		4.068.209	3.700.287
Tilgodehavender.....	8	39.116.850	38.157.380
Likvide beholdninger.....		240.744	301.246
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		44.186.286	43.414.942
AKTIVER.....		59.963.154	45.431.211

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		14.004.710	12.571.793
EGENKAPITAL.....		14.504.710	13.071.793
Hensættelse til udskudt skat.....		1.637.674	1.430.344
Andre hensatte forpligtelser.....		950.000	1.085.000
HENSATTE FORPLIGTELSE		2.587.674	2.515.344
Ansvarlig lånekapital.....		5.600.000	7.000.000
Selskabsskat.....		200.935	46.985
Anden gæld.....		857.183	812.794
Indefrosne feriepenge.....		2.072.137	2.009.836
Langfristede gældsforpligtelser	9	8.730.255	9.869.615
Gæld til pengeinstitutter.....		17.749.826	6.168.991
Ansvarlig lånekapital.....		1.400.000	0
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder.....	7	3.483.141	2.880.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.878.203	4.886.262
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.768.560	1.407.629
Selskabsskat.....		46.985	0
Anden gæld.....		3.813.800	4.631.427
Kortfristede gældsforpligtelser		34.140.515	19.974.459
GÆLDSFORPLIGTELSE		42.870.770	29.844.074
PASSIVER		59.963.154	45.431.211
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	500.000	12.571.793	13.071.793
Forslag til resultatdisponering.....		1.432.917	1.432.917
Egenkapital 30. april 2024.....	500.000	14.004.710	14.504.710

NOTER

	2023/24	2022/23	Note
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	23	29	
Løn og gager.....	11.667.588	15.473.302	
Pensioner.....	1.485.935	2.037.653	
Andre omkostninger til social sikring.....	393.355	626.136	
Andre personaleomkostninger.....	224.667	312.968	
	13.771.545	18.450.059	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	90.412	28.189	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	852.179	654.238	
	942.591	682.427	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	107.396	52.630	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.013.070	1.230.119	
	1.120.466	1.282.749	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	200.935	46.985	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-56.465	0	
Regulering af udskudt skat.....	207.330	324.256	
	351.800	371.241	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringseje domme
Kostpris 1. maj 2023.....	5.447.275	999.758	0
Overførsel.....	0	0	2.217.621
Tilgang.....	532.000	0	9.525.171
Afgang.....	-377.180	0	0
Kostpris 30. april 2024.....	5.602.095	999.758	11.742.792
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....	4.061.446	989.146	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-148.759	0	0
Årets afskrivninger.....	560.123	10.612	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....	4.472.810	999.758	0
Årets værdiregulering.....	0	0	2.257.208
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....	0	0	2.257.208
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	1.129.285	0	14.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 30. april 2024.....	14.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	471.327

Selskabet har i regnskabsåret opført otte rækkehuse i Hobro, Nordjylland med henblik på boligudlejning. Alle er pr. statusdagen udlejet.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,75 %, mens ejendommens årlige normalindtjening estimeres til 805 tkr., hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Lejededpositum og andre tilgode- havender
Kostpris 1. maj 2023.....	619.827
Tilgang.....	27.756
Kostpris 30. april 2024.....	647.583
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	647.583

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note	
Igangværende arbejder for fremmed regning			7	
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	30.527.494	45.889.714		
Acontofaktureringer.....	-25.634.357	-37.676.891		
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	4.893.137	8.212.823		
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	8.376.278	11.092.973		
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-3.483.141	-2.880.150		
	4.893.137	8.212.823		
Tilgodehavender med forfald senere end et år			8	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	19.540.000		
Andre tilgodehavender.....	3.418.000	1.307.000		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	0	2.548.000		
	3.418.000	23.395.000		
Langfristede gældsforpligtelser			9	
kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	7.000.000	1.400.000	0	7.000.000
Selskabsskat.....	200.935	0	0	46.985
Anden gæld.....	857.183	0	0	812.794
Indefrosne feriepenge.....	2.072.137	0	2.072.137	2.009.836
	10.130.255	1.400.000	2.072.137	9.869.615

Ud af den samlede ansvarlige lånekapital på 7 mio. kr. udgør gæld til tilknyttede virksomheder 2 mio. kr.

NOTER
Note

Eventualposter mv.
Selskabet har pr. 30. april 2024 følgende eventualposter:

10

Eventualforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Huslejeforpligtelser med en uopsigelighedsperiode på 6 måneder: Inden for 1 år.....	291.000	291.000
	0	291.000

Garantireparationer

Selskabet er omfattet af pligt til udførelse af serviceeftersyn ved aftaler indgået efter AB-forbruger. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen og pålideligheden af den fremtidige beløbsmæssige størrelse af serviceforpligtelsen, hvorfor omkostningerne hertil vil afvige i forhold til den i årsregnskabet hensatte forpligtelse på 900 tkr. Afvigelsen kan være såvel positiv som negativ.

Rets- og voldgiftssager

Selskabet er sagsøgt i en retssager. Sagerne karakter er almindelige for byggebranchen. Ledelsens vurdering af sagerne er, at KFS Boligbyg A/S kan viderestille kravet til underentreprenør.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ditte Maria Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, som pr. 30. april 2024 udgør 17.750 tkr., har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 7.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	tkr.
Varebeholdninger.....	5.239
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1.129
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	23.746
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	3.877
Andre tilgodehavender.....	4.392

11

NOTER

Note

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

12

Årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling i relation til værdiansættelsen af andre tilgodehavender.

K.F.S. Boligbyg A/S har indregnet et tilgodehavende på ca. 3,4 mio. kr. i balancen under regnskabsposten "Andre tilgodehavender". Tilgodehavendet vedrører påløbende dagbøder og procesrenter, som er indregnet i tidligere regnskabsår i forbindelse med selskabets køb af seks grunde i april 2018, hvor den tidligere ejers forsinkede levering har medført K.F.S. Boligbyg A/S et tab.

K.F.S. Boligbyg A/S fik i november 2022 medhold i sagen af Byretten og igen af Landsretten i februar 2024. Tilgodehavendet er tillagt procesrenter. Procesrenter præsenteres i regnskabet under andre driftsindtægter.

Modparten i sagen har udvist modvillighed med betaling af beløbet til trods for rettens dom. Ledelsen i K.F.S. Boligbyg A/S samt selskabets advokat har gjort forskellige tiltag til at få inddrevet betalingen og vurderer, at chancen for at modtage betaling tilstedehold er tilstede.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.F.S. Boligbyg A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Hvor der leveres huse med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder realisationsavancer og lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Leasingkontrakter

Alle selskabets leasingkontrakter pr. 30. april 2022 betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Pr. 30. april 2023 har K.F.S. Boligbyg A/S ingen leasingkontrakter.

Finansielle anlægsaktiver

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, udbedring af mangler samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.