

# K.F.S. Boligbyg A/S

Hagensvej 48, 9530 Støvring  
CVR-nr. 76 84 04 15

## Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. juni 2025

---

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

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

The BDO logo is displayed in white on a red triangular background. The letters 'BDO' are in a bold, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

## [Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#) 5-6

## [Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 7

## Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

[Resultatopgørelse](#) 8

[Balance](#) 9-10

[Egenkapitalopgørelse](#) 11

[Noter](#) 12-15

[Anvendt regnskabspraksis](#) 16-19

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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 2024 - 30. april 2025
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Flemming Sørensen, formand Ditte Maria Kollerup Peter Ulrik Jensen
<b>Direktion</b>	Ditte Maria Kollerup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Nørregade 1 9640 Farsø
<b>Advokat</b>	Advodan Mølleå 1 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 17. juni 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ditte Maria Kollerup

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Kurt Flemming Sørensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ditte Maria Kollerup

\_\_\_\_\_  
Peter Ulrik Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.F.S. Boligbyg A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 17. juni 2025

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.

## 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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.788.950</b>	<b>14.047.664</b>
Personaleomkostninger	1	-13.176.360	-13.771.545
Af- og nedskrivninger		-362.615	-570.735
Andre driftsomkostninger		-50.890	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-400.000	2.257.208
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.799.085</b>	<b>1.962.592</b>
Andre finansielle indtægter	2	720.497	942.591
Andre finansielle omkostninger	3	-1.097.403	-1.120.466
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.422.179</b>	<b>1.784.717</b>
Skat af årets resultat	4	-534.848	-351.800
<b>Årets resultat</b>		<b>1.887.331</b>	<b>1.432.917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.887.331	1.432.917
<b>I alt</b>		<b>1.887.331</b>	<b>1.432.917</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		851.196	1.129.285
Investeringsjendomme		13.600.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>14.451.196</b>	<b>15.129.285</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender		676.753	647.583
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>676.753</b>	<b>647.583</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.127.949</b>	<b>15.776.868</b>
Råvarer		250.000	300.000
Grunde og handelsejendomme		19.220.137	4.528.692
<b>Varebeholdninger</b>		<b>19.470.137</b>	<b>4.828.692</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.862.657	22.795.844
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	4.579.562	8.376.278
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		16.484	3.876.519
Andre tilgodehavender		2.000.791	4.068.209
<b>Tilgodehavender</b>	<b>8</b>	<b>8.459.494</b>	<b>39.116.850</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.611</b>	<b>240.744</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>28.045.242</b>	<b>44.186.286</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.173.191</b>	<b>59.963.154</b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført overskud		15.892.040	14.004.710
<b>Egenkapital</b>		<b>16.392.040</b>	<b>14.504.710</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.571.326	1.637.674
Andre hensatte forpligtelser		2.635.000	950.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.206.326</b>	<b>2.587.674</b>
Ansvarlig lånekapital		4.200.000	5.600.000
Selskabsskat		601.196	200.935
Anden gæld		580.268	857.183
Indefrosne feriepenge		2.148.803	2.072.137
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>7.530.267</b>	<b>8.730.255</b>
Gæld til pengeinstitutter		858.790	17.749.826
Ansvarlig lånekapital		1.400.000	1.400.000
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder	7	5.441.826	3.483.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.938.499	5.878.203
Gæld, tilknyttede virksomheder		419.439	1.768.560
Selskabsskat		200.935	46.985
Anden gæld		1.785.069	3.813.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.044.558</b>	<b>34.140.515</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.574.825</b>	<b>42.870.770</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.173.191</b>	<b>59.963.154</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	500.000	14.004.709	14.504.709
Forslag til resultatdisponering		1.887.331	1.887.331
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>15.892.040</b>	<b>16.392.040</b>

# Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	20	23
Løn og gager	11.202.627	11.667.588
Pensioner	1.420.038	1.485.935
Andre omkostninger til social sikring	312.467	393.355
Andre personaleomkostninger	241.228	224.667
	<b>13.176.360</b>	<b>13.771.545</b>
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	690.808	90.412
Finansielle indtægter i øvrigt	29.689	852.179
	<b>720.497</b>	<b>942.591</b>
<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	106.460	107.396
Finansielle omkostninger i øvrigt	990.943	1.013.070
	<b>1.097.403</b>	<b>1.120.466</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	601.196	200.935
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-56.465
Regulering af udskudt skat	-66.348	207.330
	<b>534.848</b>	<b>351.800</b>

# Noter

## 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjendor
Kostpris 1. maj 2024	5.604.295	11.742.792
Tilgang	195.415	0
Afgang	-110.890	0
<b>Kostpris 30. april 2025</b>	<b>5.688.820</b>	<b>11.742.792</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	4.475.009	0
Årets afskrivninger	362.615	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2025</b>	<b>4.837.624</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2024	0	2.257.208
Årets værdireguleringer	0	-400.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025</b>	<b>0</b>	<b>1.857.208</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b>851.196</b>	<b>13.600.000</b>

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

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 30. april 2025	13.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-400.000

Selskabet ejer otte nyopførte rækkehuse i Hobro, Nordjylland med henblik på boligudlejning. Alle er pr. statusdagen udlejet. Boligernes areal er mellem 88-110 kvm.

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 6,00 %, mens ejendommens årlige normalindtjening estimeres til 816 tkr., hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ejendommen er værdiansat uden valuarvurdering.

## 6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. maj 2024	647.583
Tilgang	29.170
<b>Kostpris 30. april 2025</b>	<b>676.753</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b>676.753</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>7   Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion	46.423.582	30.527.494
Acontofaktureringer	-47.285.846	-25.634.357
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>-862.264</b>	<b>4.893.137</b>

Der indregnes således:

Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	4.579.562	8.376.278
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver)	-5.441.826	-3.483.141
	<b>-862.264</b>	<b>4.893.137</b>

## 8 | Tilgodehavender med forfald senere end et år

Andre tilgodehavender	0	3.418.000
	<b>0</b>	<b>3.418.000</b>

## 9 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2024 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	5.600.000	1.400.000	0	7.000.000
Selskabsskat	601.196	0	0	200.935
Anden gæld	580.268	0	0	857.183
Indefrosne feriepenge	2.148.803	0	2.148.803	2.072.137
	<b>8.930.267</b>	<b>1.400.000</b>	<b>2.148.803</b>	<b>10.130.255</b>

Ud af den samlede ansvarlige lånekapital på 5,6 mio. kr. udgør gæld til tilknyttede virksomheder 1,4 mio. kr.

# Noter

## 10 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

	2025 kr.	2024 kr.
Huslejeforpligtelser med en uopsigelighedsperiode på 6 måneder: Inden for 1 år	321.000	291.000
	<b>321.000</b>	<b>291.000</b>

### Garantireparationer

Selskabet er omfattet af pligt til udførelse af serviceeftersyn.

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 1.300 tkr. Afvigelsen kan være såvel positiv som negativ.

### Retssager

Selskabet er involveret i nogle retssager. Sagerne karakter er almindelige for byggebranchen. Der er efter ledelsens overbevisning hensat tilstrækkeligt i regnskabet, såfremt resultatet af sagerne går imod selskabet.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern 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.

## 11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, som pr. 30. april 2025 udgør 859 t.kr., har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 7.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	tkr.
Varebeholdninger	19.278
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	851
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.863
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	16
Andre tilgodehavender	1.994

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.F.S. Boligbyg A/S for 2024/25 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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

# Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 deposita.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

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.

## 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

# Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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.

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 nominal værdi.