



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 2022 - 30. APRIL 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. august 2023

---

Ditte Maria Kollerup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9
<b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-22

**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 2022 - 30. april 2023
<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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 29. august 2023

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*

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.F.S. Boligbyg A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momslovgivningen ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til Skattestyrelsen og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aalborg, den 29. august 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## HOVED- OG NØGLETAL

	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	21.175	24.710	25.084	21.363	21.640
Resultat af primær drift.....	2.513	1.215	2.114	1.663	-1.218
Finansielle poster, netto.....	-600	-28	-426	-967	-744
Årets resultat.....	1.541	1.003	1.369	431	-1.552
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	45.431	60.288	60.807	75.546	53.649
Egenkapital.....	13.072	11.531	10.527	9.158	8.727
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-564	-930	-272	0	-218
<b>Nøgletal</b>					
Solidsitetsgrad.....	28,8	19,1	17,3	12,1	16,3
Egenkapitalforrentning.....	12,5	9,1	13,9	4,8	-19,4

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Solidsitetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

## 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets aktivitet har samlet set været tilfredsstillende. Indtjeningen har været påvirket af tilpasningsomkostninger til markedet indenfor villabyggeri, samt stadig volatile indkøbspriser på byggematerialer og arbejdskraft, og fastprisaftaler med privatkunder.

Årets udvikling anses for positiv, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er marginalt bedre end forventet. Det skyldes en fornuftig ordrebeholdning af byggerier på trods af et udfordret parcelhusmarked, faste samarbejdspartnere og håndværkere, samt god styring på de forskellige områder.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Miljøforhold

K.F.S. Boligbyg A/S har gennem årene arbejdet for at fremme miljørigtige løsninger indenfor byggeri.

Ved at fokusere på høj kvalitet, minimeres fejl, hvilket er en af de bedste kilder til at minimere CO<sub>2</sub> aftryk indenfor byggeri. Derudover har vi, i K.F.S. Boligbyg A/S, et stort fokus på genanvendelse af overskudsmaterialer, uden at dette nødvendigvis medfører en økonomisk gevinst.

Vi forsøger også gennem planlægning at minimere det miljømæssige aftryk i hver enkelt entreprise, f.eks. ved at minimere transport.

K.F.S. Boligbyg A/S har gennem tiden været på forkant med miljøkrav. F.eks. har K.F.S. Boligbyg A/S altid haft fokus på at sænke boligernes energiforbrug, herunder især opvarmning, ved at isolere husene bedre, end hvad standarder førhen krævede. Da vi opfører individuelle huse, har vi altid kundens behov for øje i vores rådgivning om materialevalg og konstruktioner.

For os er bæredygtighed et nøgleord i alle forretningsprocesser. I 2009 opførte K.F.S. Boligbyg A/S Danmarks første aktivhus. Et aktivhus er et hus, som producerer mere energi, end det forbruger. I 2016 blev K.F.S. Boligbyg A/S FSC certificeret, og i 2021 blev K.F.S. Boligbyg A/S FSC projektcertificeret.

K.F.S. Boligbyg A/S overholder al relevant miljølovgivning og der ikke verserende miljøsager.

For K.F.S. er bæredygtighed et nøgleord i alle forretningsprocesser.

### Forventninger til fremtiden

K.F.S. Boligbyg A/S har fortsat en fin aktivitet og en fornuftig pipeline på trods af et marked, der er udfordret af stigende renter og inflation. Derudover har K.F.S. Boligbyg A/S mange faste og loyale samarbejdspartnere på indkøb og udførelse.

K.F.S. Boligbyg A/S forventer fald i aktiviteten for det kommende år. Dog forventes fremadrettet et mere sikkert marked for så vidt angår de sædvanlige markedsmekanismer ved en generel lavere aktivitet i parcelhusbyggebranchen.

Ledelsen i K.F.S. Boligbyg A/S forventer, trods lavere aktivitet, et svagt stigende resultat på 2 mio. kr. før skat for regnskabsåret 2023/24.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>21.175.267</b>	<b>24.709.974</b>
Personaleomkostninger.....	1	-18.137.091	-23.043.499
Af- og nedskrivninger.....		-525.344	-451.083
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.512.832</b>	<b>1.215.392</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	682.427	778.718
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.282.749	-806.458
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.912.510</b>	<b>1.187.652</b>
Skat af årets resultat.....	4	-371.241	-184.627
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	5	<b>1.541.269</b>	<b>1.003.025</b>

**BALANCE 30. APRIL**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.385.830	1.409.845
Indretning af lejede lokaler.....		10.612	73.742
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>1.396.442</b>	<b>1.483.587</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		619.827	593.416
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>619.827</b>	<b>593.416</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.016.269</b>	<b>2.077.003</b>
Råvarer.....		310.000	310.000
Grunde og handelsejendomme.....		4.646.316	4.214.511
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>4.956.316</b>	<b>4.524.511</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.113.013	29.687.277
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	8	11.092.973	17.828.582
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.251.107	2.547.918
Andre tilgodehavender.....		3.700.287	2.982.682
Periodeafgrænsningsposter.....	9	0	20.000
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>10</b>	<b>38.157.380</b>	<b>53.066.459</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>301.246</b>	<b>619.866</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>43.414.942</b>	<b>58.210.836</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.431.211</b>	<b>60.287.839</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....	11	500.000	500.000
Overført overskud.....		12.571.793	11.030.524
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.071.793</b>	<b>11.530.524</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	12	1.430.344	1.106.088
Andre hensatte forpligtelser.....	13	1.085.000	1.322.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.515.344</b>	<b>2.428.088</b>
Ansvarlig lånekapital.....		7.000.000	7.000.000
Selskabsskat.....		46.985	0
Anden gæld.....		812.794	608.025
Indefrosne feriepenge.....		2.009.836	1.880.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>14</b>	<b>9.869.615</b>	<b>9.488.800</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		6.168.991	17.064.814
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder.....	8	2.880.150	4.823.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.886.262	11.714.239
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.407.629	1.079.979
Anden gæld.....		4.631.427	2.157.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>19.974.459</b>	<b>36.840.427</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>29.844.074</b>	<b>46.329.227</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.431.211</b>	<b>60.287.839</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter	17		
Koncernregnskab	18		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	500.000	11.030.524	11.530.524
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		1.541.269	1.541.269
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>12.571.793</b>	<b>13.071.793</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	29	39	
Løn og gager.....	15.473.302	19.867.679	
Pensioner.....	2.037.653	2.652.370	
Andre omkostninger til social sikring.....	626.136	523.450	
	<b>18.137.091</b>	<b>23.043.499</b>	
Vederlag til bestyrelse.....	120.000	120.000	
	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	28.189	6.656	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	654.238	772.062	
	<b>682.427</b>	<b>778.718</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	52.630	26.989	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.230.119	779.469	
	<b>1.282.749</b>	<b>806.458</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.985	0	
Regulering af udskudt skat.....	324.256	184.627	
	<b>371.241</b>	<b>184.627</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>5</b>
Overført resultat.....	1.541.269	1.003.025	
	<b>1.541.269</b>	<b>1.003.025</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. maj 2022.....	5.142.249	999.758	
Tilgang.....	563.800	0	
Afgang.....	-258.774	0	
<b>Kostpris 30. april 2023.....</b>	<b>5.447.275</b>	<b>999.758</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022.....	3.732.403	926.016	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-147.413	0	
Årets afskrivninger .....	476.455	63.130	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2023.....</b>	<b>4.061.445</b>	<b>989.146</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>	<b>1.385.830</b>	<b>10.612</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>7</b>
		Lejededesitum og andre tilgode- havender	
Kostpris 1. maj 2022.....		593.416	
Tilgang.....		26.411	
<b>Kostpris 30. april 2023.....</b>		<b>619.827</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>		<b>619.827</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
	kr.	kr.	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			<b>8</b>
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	45.889.714	79.052.061	
Acontofaktureringer.....	-37.676.891	-66.047.165	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>8.212.823</b>	<b>13.004.896</b>	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	11.092.973	17.828.582	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-2.880.150	-4.823.686	
	<b>8.212.823</b>	<b>13.004.896</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>9</b>
Forudbetalte omkostninger.....	0	20.000	
	<b>0</b>	<b>20.000</b>	

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>10</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	2.800.000	19.540.000		
Andre tilgodehavender.....	2.379.000	1.307.000		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	3.251.000	2.548.000		
	<b>8.430.000</b>	<b>23.395.000</b>		
 <b>Aktiekapital</b>			<b>11</b>	
Aktiekapitalen er fordelt således:				
Ditte Maria Holding ApS, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000		
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>		
 <b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>12</b>	
Udskudt skat 1. maj.....	1.106.088	921.461		
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	324.256	184.627		
<b>Udskudt skat 30. april.....</b>	<b>1.430.344</b>	<b>1.106.088</b>		
 <b>Andre hensatte forpligtelser</b>			<b>13</b>	
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:				
0-1 år.....	585.000	822.000		
> 1 år.....	500.000	500.000		
	<b>1.085.000</b>	<b>1.322.000</b>		
 <b>Garantiforpligtelser:</b>				
Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til garantiforpligtelser og udbedring af mangler.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>14</b>	
	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	7.000.000	0	1.400.000	7.000.000
Selskabsskat.....	46.985	0	0	0
Anden gæld.....	812.794	0	0	608.025
Indefrosne feriepenge.....	2.009.836	0	2.009.836	1.880.775
	<b>9.869.615</b>	<b>0</b>	<b>3.409.836</b>	<b>9.488.800</b>
Ud af den samlede ansvarlige lånekapital på 7 mio. kr. udgør gæld til tilknyttede virksomheder 2 mio. kr.				

## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

15

Selskabet har pr. 30. april 2023 følgende eventualposter:

#### Eventualforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Leasingforpligtelser (operationel leasing) med forfald: Inden for 1 år.....	0	229.000
Huslejeforpligtelser med en uopsigelighedsperiode på 6 måneder: Inden for 1 år.....	291.000	291.000
	<b>291.000</b>	<b>291.000</b>

#### 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 1.000 tkr. Afvigelsen kan være såvel positiv som negativ.

#### Rets- og voldgiftssager

Selskabet er sagsøgt i tre rets- og voldgiftssager. Sagerne karakter er almindelige for byggebranchen. Ledelsens vurdering af sagerne er, at KFS Boligbyg A/S i det væsentligste vil få medhold i alle tre sagsanlæg.

#### 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut, som pr. 30. april 2023 udgør 6.169 tkr., har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 7.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	tkr.
Varebeholdninger.....	4.956
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1.386
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	20.113
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	3.251
Andre tilgodehavender.....	3.700

**NOTER****Note****Nærtstående parter**

17

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Direktør Ditte Maria Kollerup, Kassandravej 14, 9210 Aalborg SØ, der er hovedaktionær.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

**Koncernregnskab**

18

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Ditte Maria Holding ApS, Hagensvej 48, CVR-nr. 36 42 72 80.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.F.S. Boligbyg A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægts- og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet og præsenteret som personaleomkostninger, fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter", "salgsomkostninger" eller "administrationsomkostninger", alt efter transaktionens art.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation. Den foretagne ændring i anvendt regnskabspraksis har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forhøjelse af regnskabsposterne "andre driftsindtægter", "salgsomkostninger" og "administrationsomkostninger" på hhv. 238 tkr., 349 tkr. og 315 tkr. for regnskabsåret 2022/23 og hhv. 194 tkr., 444 tkr., og 155 tkr. for sammenligningsåret. Regnskabsposten "personaleomkostninger" er reduceret med 426 tkr. i regnskabsåret 2022/23 og 405 tkr. i sammenligningsåret som følge af den ændrede regnskabspraksis.

## 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.

### Andre driftsindtægter

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

### Vareforbrug

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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

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.

### 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

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

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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 lånoptagelsestidspunktet.

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

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.