



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

TF HOLDING, AALBORG APS
FØLFODVEJ 1, 9310 VODSKOV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. januar 2024

Thomas Fjorback

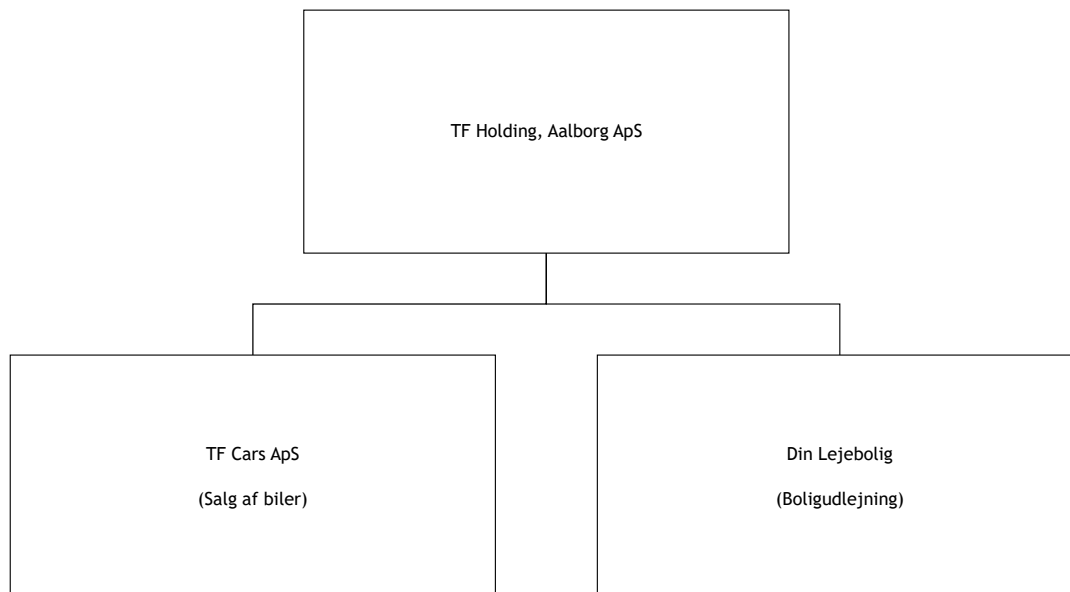
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-25

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TF Holding, Aalborg ApS Følfodvej 1 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 35 47 11 38 Stiftet: 3. september 2013 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Fjorback
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2024, på selskabets adresse.

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TF Holding, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 24. januar 2024

Direktion:

Thomas Fjorback

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i TF Holding, Aalborg ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TF Holding, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 24. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	Ikke revideret 2021 tkr.
Resultatopgørelse			
Bruttoresultat.....	25.475	23.201	19.095
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	17.295	20.217	18.980
Resultat af primær drift.....	17.292	20.221	18.980
Finansielle poster, netto.....	566	-87	-103
Årets resultat før skat.....	17.858	20.133	18.877
Årets resultat.....	13.966	15.729	14.785
Balance			
Balancesum.....	136.638	120.619	120.519
Egenkapital.....	89.203	75.237	71.265
Investeret kapital.....	0	0	47.861
Pengestrømme			
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	0	0	14.609
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....			
	5	5	5
Nøgletal			
Soliditetsgrad.....	65,3	62,4	59,1
Egenkapitalforrentning.....	17,0	21,5	24,1

Der er kun sammenligningstal for 2021, 2022 og 2023, idet det først er i 2022, at koncernen er overgået til koncernregnskabspligt.

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

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er handel indenfor bilbranchen, samt udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne, henvises hertil.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er på niveau med det forventede resultat i koncernen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici

Koncernens rentebærende gæld er vedrørende koncernens realkreditbelåning. Koncernens rentebærende gæld er ikke fastforrentet, hvorfor ændringer i renteniveau vil kunne påvirke indtjeningen.

Miljøforhold

Koncernen har løbende fokus på miljøforhold, men er i høj grad en handelsvirksomhed.

Forventninger til fremtiden

Koncernen forventer et overskud for det kommende år på mellem 6 - 12 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....	1	25.475.472	23.201.392	-32.310	-32.910
Personaleomkostninger.....	2	-8.180.054	-2.984.631	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-3.660	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		145	4.000	0	0
DRIFTSRESULTAT		17.291.903	20.220.761	-32.310	-32.910
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	13.538.088	15.439.905
Andre finansielle indtægter.....	3	893.088	337.253	592.347	436.666
Øvrige finansielle omkostninger.....	4	-327.338	-424.537	-9.118	-26.408
RESULTAT FØR SKAT.....		17.857.653	20.133.477	14.089.007	15.817.253
Skat af årets resultat.....	5	-3.891.656	-4.404.405	-123.010	-88.181
ÅRETS RESULTAT	6	13.965.997	15.729.072	13.965.997	15.729.072

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		86.319.000	87.225.000	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	7	86.319.000	87.225.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	58.204.304	53.666.216
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		7.000	0	7.000	0
Lejedepositem og andre tilgodehavender.....		6.075.000	8.375.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	8	6.082.000	8.375.000	58.211.304	53.666.216
ANLÆGSAKTIVER.....		92.401.000	95.600.000	58.211.304	53.666.216
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		10.035.000	7.153.000	0	0
Varebeholdninger.....		10.035.000	7.153.000	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.589.067	4.491.797	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	12.228.668	13.066.933
Andre tilgodehavender.....		7.764.291	7.839.331	138.289	3.000.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		392.921	225.235	392.921	225.235
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	3.884.069	4.286.584
Periodeafgrænsningsposter.....		4.200	0	0	0
Tilgodehavender.....		14.750.479	12.556.363	16.643.947	20.578.752
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	9	7.825.636	0	7.825.636	0
Værdipapirer og kapitalandele....		7.825.636	0	7.825.636	0
Likvide beholdninger.....		11.625.734	5.309.333	6.547.228	1.017.521
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		44.236.849	25.018.696	31.016.811	21.596.273
AKTIVER.....		136.637.849	120.618.696	89.228.115	75.262.489

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	29.912.861	31.374.766
Overført resultat.....		88.973.113	75.157.116	59.060.254	43.782.350
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	0	150.000	0
EGENKAPITAL.....		89.203.113	75.237.116	89.203.115	75.237.116
Hensættelser til udskudt skat.....	10	2.220.951	2.336.374	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....	11	870.000	330.000	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.090.951	2.666.374	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		35.872.774	37.560.652	0	0
Langfristede gældsforpligtelser....	12	35.872.774	37.560.652	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.662.400	1.860.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.064.999	862.000	25.000	25.000
Anden gæld.....		3.819.188	380.935	0	373
Deposita.....		1.292.946	1.286.143	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....		631.478	765.476	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser....		8.471.011	5.154.554	25.000	25.373
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		44.343.785	42.715.206	25.000	25.373
PASSIVER.....		136.637.849	120.618.696	89.228.115	75.262.489
Eventualposter mv.	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				
Nærtstående parter	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	0	75.157.116	0	75.237.116
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6.....			13.815.997	150.000	13.965.997
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	0	88.973.113	150.000	89.203.113

Moderselskabet					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	31.374.773	43.782.345	0	75.237.118
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6.....		13.538.088	277.909	150.000	13.965.997
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-15.000.000	15.000.000		0
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	29.912.861	59.060.254	150.000	89.203.115

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	13.965.997	15.729.072	13.965.997	15.729.072
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-1.093.855	0	0	0
Værdireguleringer af ejendomme.....	-145	-4.000	0	0
Resultat af dattervirksomheder.....	0	0	-13.538.088	-15.439.905
Skat af årets resultat tilbageført.....	3.891.656	4.404.405	123.010	88.181
Øvrige reguleringer.....	0	2	4.286.585	3.441.850
Betalt selskabsskat.....	-4.174.766	-7.195.444	-4.174.766	-7.195.444
Ændring i varebeholdninger.....	-2.882.000	1.011.000	0	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-2.026.430	3.287.449	3.699.976	26.092.417
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	540.000	50.000	0	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).....	3.514.058	391.782	-371	20.374
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	11.734.515	17.674.266	4.362.343	22.736.545
Salg af materielle anlægsaktiver.....	2.000.000	0	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-7.000	-625.000	-6.007.000	-20.000.000
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	0	17.000	0	0
Afdrag på langfristede udlån og værdipapirer.....	2.300.000	0	0	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	-7.825.636	0	7.174.364	10.000.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-3.532.636	-608.000	1.167.364	-10.000.000
Afdrag på lån.....	-1.885.478	-1.802.171	0	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	0	-11.757.200	0	-11.757.200
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-1.885.478	-13.559.371	0	-11.757.200
ÆNDRING I LIKVIDER.....	6.316.401	3.506.895	5.529.707	979.345
Likvider 1. januar.....	5.309.333	1.802.438	1.017.521	38.176
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	11.625.734	5.309.333	6.547.228	1.017.521
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	11.625.734	5.309.333	6.547.228	1.017.521
LIKVIDER.....	11.625.734	5.309.333	6.547.228	1.017.521

NOTER

Note

Særlige poster

1

Datterselskabet, Din Lejebolig ApS, har i året solgt en ejendom, hvor der er en realisationsavance på ca. 1 mio. kr.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	5	5	1	1
Løn og gager.....	8.077.542	2.881.171	0	0
Pensioner.....	61.908	61.908	0	0
Andre omkostninger til social sikring.....	40.604	41.552	0	0
	8.180.054	2.984.631	0	0

2

Moderselskabets ledelse er ulønnet i moderselskabet.

Andre finansielle indtægter

3

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	195.501	436.666
Finansielle indtægter i øvrigt.....	893.088	337.253	396.846	0
	893.088	337.253	592.347	436.666

Øvrige finansielle omkostninger

4

Finansielle omkostninger i øvrigt.....	327.338	424.537	9.118	26.408
	327.338	424.537	9.118	26.408

Skat af årets resultat

5

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.007.079	4.374.765	123.010	88.181
Regulering af udskudt skat.....	-115.423	29.640	0	0
	3.891.656	4.404.405	123.010	88.181

Forslag til resultatdisponering

6

Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0	150.000	0
Ekstraordinært udbytte.....	0	0	0	11.700.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	13.538.088	5.345.023
Overført resultat.....	13.815.997	15.729.072	277.909	-1.315.951
	13.965.997	15.729.072	13.965.997	15.729.072

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

7

	<u>Koncernen</u>
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	76.984.392
Afgang.....	-906.145
Kostpris 31. december 2023.....	76.078.247
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	10.240.608
Årets værdireguleringer.....	145
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	10.240.753
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	86.319.000
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	76.078.247

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

	<u>Koncernen</u>
	Ejendomme i Aalborg
Dagsværdi 31. december 2023.....	86.319.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	145

Koncernens investeringsejendomme er købt over en kortere årrække og er som udgangspunkt ældre ejendomme. Ejendommene er beliggende i Aalborg og er indregnet til dagsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,5 % for boligejendomme, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. Ved en enkelt af ejendommene er der anvendt et afkastkrav på 5 %.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

8

	Koncernen		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	0	0	8.375.000
Tilgang.....	0	7.000	0
Afgang.....	0	0	-2.300.000
Kostpris 31. december 2023.....	0	7.000	6.075.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	0	7.000	6.075.000

	Morderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2023.....	22.291.443	0
Tilgang.....	6.000.000	7.000
Kostpris 31. december 2023.....	28.291.443	7.000
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	31.374.773	0
Udloddet resultat	-15.000.000	0
Årets værdireguleringer	13.538.088	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	29.912.861	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	58.204.304	7.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
TF Cars ApS, Aalborg.....	10.295.654	9.921.473	100 %
Din Lejebolig ApS, Aalborg.....	47.908.648	3.616.615	100 %

Andre værdipapirer og kapitalandele

9

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen
	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2023.....	7.825.636
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	45.918

NOTER

Note

Hensættelser til udskudt skat

10

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på varelager og materielle anlægsaktiver, herunder investeringsejendomme til dagsværdi.

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>	
	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Udskudt skat vedrører:				
Varelager.....	-204.600	-90.200	0	0
Investeringsejendomme.....	2.425.551	2.426.574	0	0
	2.220.951	2.336.374	0	0
Udskudt skat 1. januar.....	2.336.374	2.306.734	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-115.423	29.640	0	0
Udskudt skat 31. december.....	2.220.951	2.336.374	0	0

Andre hensatte forpligtelser

11

0-1 år.....	870.000	330.000	0	0
-------------	---------	---------	---	---

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse vedrørende tab på biler og reklamationer.

Langfristede gældsforpligtelser

12

	<u>Koncernen</u>			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	37.535.174	1.662.400	30.120.000	39.420.652
	37.535.174	1.662.400	30.120.000	39.420.652

Eventualposter mv.

13

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 392 tkr. pr. balancedagen.

NOTER
Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter.

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.	Regnskabsmæssig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Investeringsejendomme til dagsværdi.....	62.700.000	39.420.652	0	0

Nærtstående parter

15

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Thomas Bjerg Fjorback, Wibroesvej 10A, 9000 Aalborg, der er hovedaktionær.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TF Holding, Aalborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet TF Holding, Aalborg ApS samt dattervirksomheder, hvori TF Holding, Aalborg ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre driftsomkostninger

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

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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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	3-5 år	0 %

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

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

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

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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser på biler mv. samt udskudt skat.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer og som uden hindringer kan omsættes til likvide beholdninger.