



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2023

Thomas Bjerg Fjorback

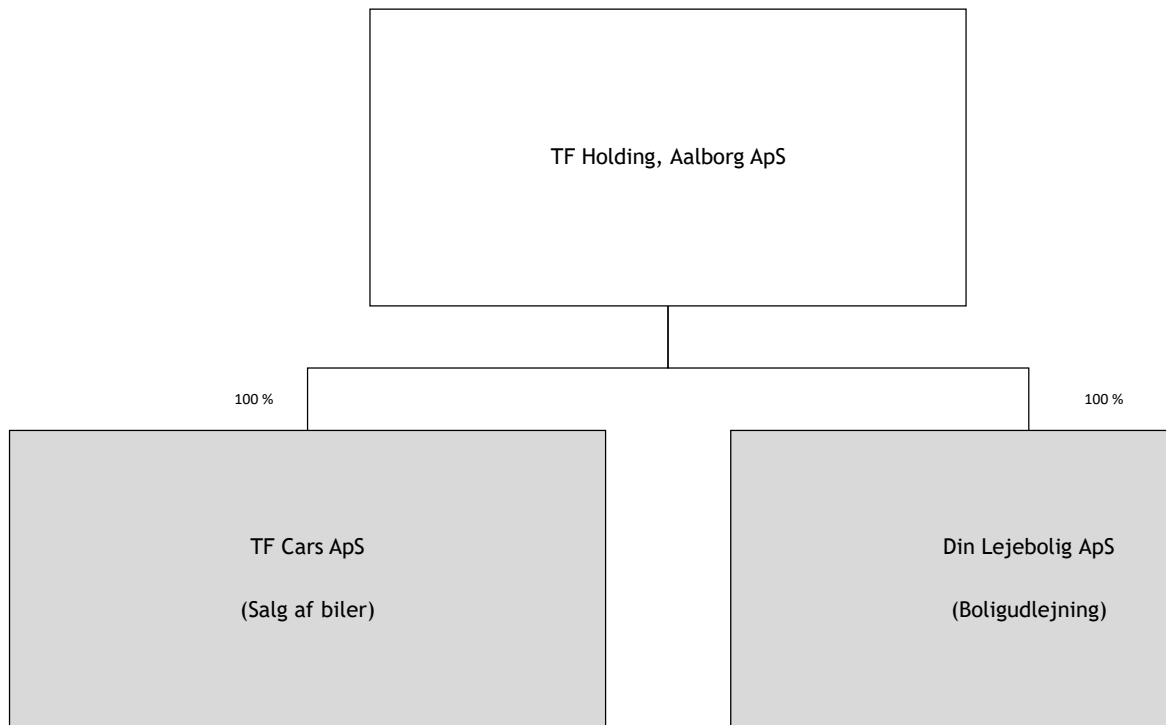
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-8
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	9
Ledelsesberetning.....	10
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Pengestrømsopgørelse.....	15
Noter.....	16-20
Anvendt regnskabspraksis.....	21-26

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 Bjerg Fjorback
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 3. februar 2023, på selskabets adresse.

KONCERNOVERSIGT



Der er i 2022 sket en fusion af TF Cars ApS og Bilhus Nord ApS med TF Cars ApS som det fortsættende selskab. Det er således kun TF Cars ApS, der fremgår af koncernoversigten.

TF Holding, Aalborg ApS Koncernen består af følgende:

TF Holding, Aalborg ApS, Vodskov, 100 %

TF Cars ApS, Vodskov, 100 %

Din Lejebolig ApS, Vodskov, 100 %

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 2. februar 2023

Direktion:

Thomas Bjerg 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Sammenligningstillene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 2. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.
Resultatopgørelse		
Bruttoresultat.....	23.162	19.095
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	20.129	18.980
Resultat af primær drift.....	20.129	18.980
Finansielle poster, netto.....	-87	-103
Årets resultat før skat.....	20.042	18.877
Årets resultat.....	15.634	14.785
Balance		
Balancesum.....	120.442	120.519
Egenkapital.....	75.142	71.265
Investeret kapital.....	49.664	47.861
Pengestrømme		
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	0	14.609
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....		
	5	5
Nøgletal		
Soliditetsgrad.....	62,4	59,1
Egenkapitalforrentning.....	21,4	24,1

Der er kun sammenligningstal for 2021 og 2022, 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 med biler, herunder export samt drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er steget en del sammenholdt med tidligere år, hvilket skyldes en højere indtjening i selskabets kapitalandele.

Koncernens kapitalandele TF Cars ApS og Bilhus Nord ApS er fusioneret per 1/1 2022.

Årets resultat anses for værende særdeles tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er noget over forventninger og skyldes i høj grad et væsentligt højere aktivitetsniveau i datterselskabet TF Cars ApS.

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

	Koncernen		Moderselskabet		
	Note	2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.	2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		23.253.107	19.094.842	-32.910	-10.533
Personaleomkostninger.....	1	-3.036.348	-2.530.892	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.000	2.416.147	0	0
DRIFTSRESULTAT.....		20.220.759	18.980.097	-32.910	-10.533
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	15.439.905	14.481.527
Andre finansielle indtægter.....	2	337.253	536.388	436.666	410.532
Andre finansielle omkostninger.....	3	-424.535	-639.494	-26.408	-10.857
RESULTAT FØR SKAT.....		20.133.477	18.876.991	15.817.253	14.870.669
Skat af årets resultat.....	4	-4.404.405	-4.091.913	-88.181	-85.591
ÅRETS RESULTAT.....	5	15.729.072	14.785.078	15.729.072	14.785.078

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.	2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.
Investeringsejendomme.....		87.225.000	87.221.000	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	87.225.000	87.221.000	0	0
Kapitalandele i dattervirk- somheder.....		0	0	53.666.216	28.226.311
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	17.000	0	0
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		8.375.000	7.750.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	8.375.000	7.767.000	53.666.216	28.226.311
ANLÆGSAKTIVER.....		95.600.000	94.988.000	53.666.216	28.226.311
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		6.823.000	7.884.000	0	0
Varebeholdninger.....		6.823.000	7.884.000	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.491.797	3.335.308	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	13.066.933	41.228.416
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	5.080.551	0	929.288
Andre tilgodehavender.....		7.996.481	7.164.209	3.000.000	1.645
Tilgodehavende selskabsskat.....		225.235	0	4.511.819	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	0	3.441.850
Periodeafgrænsningsposter.....		0	195.659	0	0
Tilgodehavender.....		12.713.513	15.775.727	20.578.752	45.601.199
Likvide beholdninger.....		5.309.333	1.802.438	1.017.521	38.176
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.845.846	25.462.165	21.596.273	45.639.375
AKTIVER.....		120.445.846	120.450.165	75.262.489	73.865.686

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.	2022 kr.	Ikke revideret 2021 kr.
PASSIVER					
Selskabskapital.....		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	31.374.766	25.934.868
Overført resultat.....		75.157.116	71.128.045	43.782.350	45.193.177
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	57.200	0	57.200
EGENKAPITAL.....		75.237.116	71.265.245	75.237.116	71.265.245
Hensættelse til udskudt skat.....	8	2.336.374	2.306.734	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.336.374	2.306.734	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.560.652	39.359.823	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	9	37.560.652	39.359.823	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.860.000	1.863.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		562.000	790.939	25.000	5.000
Selskabsskat.....		0	2.595.441	0	2.595.441
Anden gæld.....		2.124.228	2.176.392	373	0
Periodeafgrænsningsposter.....		765.476	92.591	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		5.311.704	7.518.363	25.373	2.600.441
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		42.872.356	46.878.186	25.373	2.600.441
PASSIVER.....		120.445.846	120.450.165	75.262.489	73.865.686
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	0	71.128.045	57.200	71.265.245
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.			4.029.072	11.700.000	15.729.072
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-57.200	-57.200
Ekstraordinært udbytte.....				-11.700.000	-11.700.000
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	0	75.157.117	0	75.237.117

Modørselskabet					
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	25.934.868	45.193.177	57.200	71.265.245
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.		5.439.905	-1.410.833	11.700.000	15.729.072
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-57.200	-57.200
Ekstraordinært udbytte.....				-11.700.000	-11.700.000
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	31.374.773	43.782.344	0	75.237.117

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	Ikke revideret 2021	2022	Ikke revideret 2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
Årets resultat.....	15.729.072	14.785.078	15.729.072	14.785.078
Værdireguleringer af ejendomme.....	-4.000	-2.416.147	0	0
Resultat af dattervirksomheder.....	0	0	-15.439.905	-14.481.527
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	0	1.358.775	0	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	4.404.405	4.091.913	88.181	85.591
Øvrige reguleringer.....	3	2	3.441.850	2.371.099
Betalt selskabsskat.....	-7.195.444	-1.243.490	-7.195.444	-1.243.490
Ændring i varebeholdninger.....	1.061.000	-1.938.000	0	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	3.287.449	-6.614.568	26.092.417	-7.474.167
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).....	391.782	270.152	20.374	-2.150
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	17.674.267	8.293.715	22.736.545	-5.959.566
Køb af materielle anlægsaktiver.....	0	-14.608.853	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-625.000	-2.500.000	-20.000.000	0
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	17.000	0	0	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	0	0	10.000.000	6.000.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-608.000	-17.108.853	-10.000.000	6.000.000
Provenu ved langfristet lånoptagelse.....	0	9.418.122	0	0
Afdrag på lån.....	-1.802.171	0	0	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-11.757.200	-2.000.000	-11.757.200	-2.000.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-13.559.371	7.418.122	-11.757.200	-2.000.000
ÆNDRING I LIKVIDER.....	3.506.896	-1.397.016	979.345	-1.959.566
Likvider 1. januar.....	1.802.438	3.199.454	38.176	1.997.742
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	5.309.334	1.802.438	1.017.521	38.176
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	5.309.334	1.802.438	1.017.521	38.176
LIKVIDER.....	5.309.334	1.802.438	1.017.521	38.176

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022	Ikke revideret 2021	2022	Ikke revideret 2021	
	kr.	kr.	kr.	kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	5	1	1	
Løn og gager.....	2.881.171	2.403.250	0	0	
Pensioner.....	75.824	68.724	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	27.636	36.745	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	51.717	22.173	0	0	
	3.036.348	2.530.892	0	0	
Moderselskabets ledelse er ulønnet i moderselskabet.					
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	436.676	401.331	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	337.253	536.388	-10	9.201	
	337.253	536.388	436.666	410.532	
Andre finansielle omkostninger					3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	424.535	639.494	26.408	10.857	
	424.535	639.494	26.408	10.857	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.374.765	3.533.381	88.181	85.591	
Regulering af udskudt skat.....	29.640	558.532	0	0	
	4.404.405	4.091.913	88.181	85.591	
Forslag til resultatdisponering					5
Foreslået udbytte for regnskabsåret.	0	57.200	0	57.200	
Ekstraordinært udbytte.....	11.700.000	0	11.700.000	0	
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	0	5.439.905	14.481.527	
Overført resultat.....	4.029.072	14.727.878	-1.410.833	246.351	
	15.729.072	14.785.078	15.729.072	14.785.078	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	<u>Koncernen</u>
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022.....	76.984.392
Kostpris 31. december 2022.....	76.984.392
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	10.236.608
Årets værdireguleringer.....	4.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	10.240.608
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	87.225.000
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	76.984.392

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

	<u>Koncernen</u>
	Ejendomme i Aalborg
Dagsværdi 31. december 2022.....	87.225.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	4.000

Koncernens investeringsejendomme er købt over en kortere årrække og er som udgangspunkt ældre ejendomme samt et enkelt grundstykke. Ejendommene er beliggende i Aalborg og er indregnet til dagsværdi. Grundstykket er ligeledes indregnet til dagsværdi, der her svarer til selskabets kostpris. Der er således ikke sket opskrivning på grundstykket.

Ejendommenes 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

7

	Koncernen		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....	0	17.000	5.500.000
Tilgang.....	0	0	5.800.000
Afgang.....	0	-17.000	-2.925.000
Kostpris 31. december 2022.....	0	0	8.375.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	0	0	8.375.000
			Moder-selskabet
			Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....			2.291.443
Tilgang.....			20.000.000
Kostpris 31. december 2022.....			22.291.443
Værdireguleringer 1. januar 2022.....			25.934.868
Udloddet resultat			-10.000.000
Årets værdireguleringer			15.439.905
Værdireguleringer 31. december 2022.....			31.374.773
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			53.666.216
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
TF Cars ApS, Aalborg.....	15.374.181	12.676.353	100 %
Din Lejebolig ApS, Aalborg.....	38.292.033	2.763.552	100 %

Hensættelse til udskudt skat

8

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

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet	
	2022	Ikke revideret 2021	2022	Ikke revideret 2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
Udskudt skat vedrører:				
Varelager.....	-90.200	-68.640	0	0
Investeringsjendomme.....	2.426.574	2.375.374	0	0
	2.336.374	2.306.734	0	0
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	2.306.734	1.748.202	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	29.640	558.532	0	0
Udskudt skatteaktiv 31. december.	2.336.374	2.306.734	0	0

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	39.420.652	1.860.000	30.120.000	41.222.823
	39.420.652	1.860.000	30.120.000	41.222.823

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

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:				
Investeringsjendomme til dagsværdi.....	62.700.000	39.420.652	0	0

NOTER**Note****Nærtstående parter**

12

Koncernens 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

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 ny erhvervede, 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.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

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

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.

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.

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele 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

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

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 anskaffelsessummen 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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.

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.

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 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 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 øvrige direkte og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. 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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal 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.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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.