

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Danalien 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 10 30 77
www.grantthornton.dk

HF Group ApS

Slotsgårdsvej 4, 9293 Kongerslev

CVR-nr. 12 47 13 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024.

Henrik Glad Frøstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HF Group ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongerslev, den 24. maj 2024

Direktion

Henrik Glad Frøstrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i HF Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HF Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 24. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Ludvig Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	HF Group ApS Slotsgårdsvej 4 9293 Kongerslev
	CVR-nr.: 12 47 13 00
	Stiftet: 7. oktober 1988
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Glad Frøstrup, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1 9000 Aalborg
Kapitalinteresse	HNA Entreprise ApS, Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, herunder investering i fast ejendom, finacierung og handler, herunder handel med valuta, og næring indenfor finciel virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 838.857 kr. mod 587.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat ud gør 772.544 kr. mod 360.571 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	838.857	587.000
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	378.358	-12.108
2 Personaleomkostninger	0	-25.483
Driftsresultat	1.217.215	549.409
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-78	110.442
Indtægt af kapitalinteresse	9.141	7.594
Andre finansielle indtægter	27	715
3 Øvrige finansielle omkostninger	-240.486	-234.092
Resultat før skat	985.819	434.068
Skat af årets resultat	-213.275	-73.497
Årets resultat	772.544	360.571
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	772.544	360.571
Disponeret i alt	772.544	360.571

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.330.000</u>	<u>8.645.796</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.330.000</u>	<u>8.645.796</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.330.000</u>	<u>8.645.796</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>64.374</u>	<u>10.433</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>64.374</u>	<u>10.433</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.922</u>	<u>75.909</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>77.296</u>	<u>86.342</u>
	Aktiver i alt	<u>9.407.296</u>	<u>8.732.138</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.624.119	1.851.575
	Egenkapital i alt	2.749.119	1.976.575
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	143.392	62.623
	Hensættelser vedrørende kapitalinteresser	7.282	14.574
	Hensatte forpligtelser i alt	150.674	77.197
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.330.183	3.535.819
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.330.183	3.535.819
	Kortfristet del af langfristet gæld	466.732	433.614
	Gæld til pengeinstitutter	1.750.079	2.175.865
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.050	7.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.416	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	586.649	452.772
	Selskabsskat	124.506	73.282
	Anden gæld	37.888	14
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.177.320	3.142.547
	Gældsforpligtelser i alt	6.507.503	6.678.366
	Passiver i alt	9.407.296	8.732.138

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.491.004	1.616.004
Årets overførte overskud eller underskud	0	360.571	360.571
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.851.575	1.976.575
Årets overførte overskud eller underskud	0	772.544	772.544
	125.000	2.624.119	2.749.119

Noter

	2023	2022
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	378.358	-12.108
	378.358	-12.108
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	25.001
Andre omkostninger til social sikring	0	482
	0	25.483
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	240.486	234.092
	240.486	234.092
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	8.352.934	8.352.934
Tilgang i årets løb	305.846	0
Kostpris 31. december 2023	8.658.780	8.352.934
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	292.862	304.970
Årets regulering til dagsværdi	378.358	-12.108
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	671.220	292.862
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	9.330.000	8.645.796

Noter

	31/12 2023	31/12 2022	
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2023	0	125.000	
Afgang i årets løb	0	-125.000	
Kostpris 31. december 2023	0	0	
Opskrivninger 1. januar 2023	0	-412.622	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	412.622	
Opskrivninger 31. december 2023	0	0	
6. Kapitalinteresse			
Kostpris 1. januar 2023	25.000	25.000	
Kostpris 31. december 2023	25.000	25.000	
Nedskrivninger 1. januar 2023	-41.423	-49.017	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.141	7.594	
Nedskrivninger 31. december 2023	-32.282	-41.423	
Modregnet i tilgodehavender	0	1.849	
Overført til hensatte forpligtelser	7.282	14.574	
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	7.282	16.423	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	0	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
HNA Entreprise ApS, Aalborg	50 %	-14.564	9.141
		-14.564	9.141

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.534.461	3.740.219
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-204.278</u>	<u>-204.400</u>
	<u>3.330.183</u>	<u>3.535.819</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.475.975</u>	 <u>2.694.400</u>
 8. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>9.330.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>378.358</u>
 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.534 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.330 t.kr.		
 Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.675 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
 10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HF Group ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.