



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

**TE BOLIGER KRIDTSLØJFEN 2 APS**  
**ØSTRE HAVNEPROMENADE 26, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2024

---

Torben Enggaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TE Boliger Kridtsløjfen 2 ApS Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 03 39 08 Stiftet: 1. juli 2014 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Storm Advokatfirma Tankedraget 7, 5. sal 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TE Boliger Kridtsløjfen 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. maj 2024

Direktion:

---

Torben Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i TE Boliger Kridtsløjfen 2 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TE Boliger Kridtsløjfen 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 1. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35810

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære driftsresultat anses som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en mindre negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendom, bl.a. da det vurderede afkastkrav på selskabets ejendom er forøget til 4,5%.

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi og er nærmere beskrevet i note til investerings-ejendomme. 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.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.794.796</b>	<b>5.952.915</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-137.500	4.159.959
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.657.296</b>	<b>10.112.874</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	96.690	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-2.795.658	-3.046.071
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.958.328</b>	<b>7.066.803</b>
Skat af årets resultat.....	3	-650.832	-1.521.137
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.307.496</b>	<b>5.545.666</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.500.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	8.500.000
Overført resultat.....		2.307.496	-5.454.334
<b>I ALT</b> .....		<b>2.307.496</b>	<b>5.545.666</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		165.470.000	165.607.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>165.470.000</b>	<b>165.607.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>165.470.000</b>	<b>165.607.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.434	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	903.361
Andre tilgodehavender.....		3.000.682	3.467.487
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5</b>	<b>3.010.116</b>	<b>4.370.848</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.710.358</b>	<b>3.432.078</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.720.474</b>	<b>7.802.926</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>172.190.474</b>	<b>173.410.426</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		31.525.081	29.217.585
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>31.625.081</b>	<b>31.817.585</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		15.822.273	15.852.523
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.822.273</b>	<b>15.852.523</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		120.125.479	120.964.813
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>120.125.479</b>	<b>120.964.813</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		845.600	824.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		304.686	155.130
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		403.740	814.006
Selskabsskat.....		681.082	578.243
Anden gæld.....		314.848	293.710
Deposita.....		1.883.839	1.958.205
Periodeafgrænsningsposter.....		183.846	152.211
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.617.641</b>	<b>4.775.505</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>124.743.120</b>	<b>125.740.318</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>172.190.474</b>	<b>173.410.426</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	100.000	29.217.585	2.500.000	31.817.585
Forslag til resultatdisponering.....		2.307.496		2.307.496
Ordinært udbytte.....			-2.500.000	-2.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>100.000</b>	<b>31.525.081</b>	<b>0</b>	<b>31.625.081</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.293	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	95.397	0	
	<b>96.690</b>	<b>0</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.795.658	3.046.071	2
	<b>2.795.658</b>	<b>3.046.071</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	681.082	578.243	3
Regulering af udskudt skat.....	-30.250	942.894	
	<b>650.832</b>	<b>1.521.137</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. januar 2023.....		95.696.527	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>95.696.527</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		69.910.973	
Årets værdireguleringer.....		-137.500	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>69.773.473</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>165.470.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: (tkr.)			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		145.670	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-19.938	

**Dagsværdi for investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendom, en beboelsesejendom, er beliggende i Aalborg og omfatter boliglejemål på 5.694 m<sup>2</sup>, depotrum samt garage på samlet 1.469 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model baseret på vurderet afkastkrav og driftsresultat. Afkastkravet er fastsat til 4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype, ejendommens beliggenhed mm. 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.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på henholdsvis -16.546 tkr. og +20.685 tkr.

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			
Andre tilgodehavender.....	3.000.000	3.000.000	5
	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	
Tilgodehavende vedr. voldgiftssag, hvor der forventes at falde afgørelse senere end 2024.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>6</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	120.971.079	845.600	118.090.137
	120.971.079	845.600	118.090.137
			121.788.813
			121.788.813
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Torben Enggaard Group ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>8</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på 120.971 tkr. har virksomheden stillet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:			
Investeringsejendomme.....			165.470.000
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
 <b>Medarbejderforhold</b>			<b>9</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TE Boliger Kridtsløjfen 2 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger vedr. tomgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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