

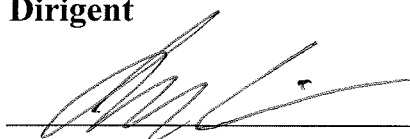
Krifa Ejendomme Århus N A/S
CVR-nr. 30359542
Klokhøjen 4
8200 Aarhus N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

29/5-16

Dirigent



Navn: Lars Simmelsgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme Århus N A/S
Klokhøjen 4
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Stiftet: 16.03.2007

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 89 11 22 33

Bestyrelse

Søren Fibiger Olesen, formand
Preben R. Jørgensen
Jørgen Boiskov Hansen

Direktion

Preben R. Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Krifa Ejendomme Århus N A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

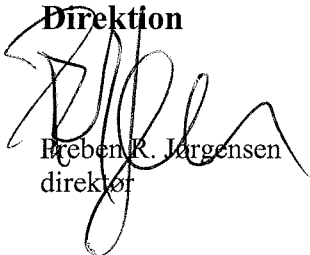
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 26.02.2016

Direktion



Preben R. Jørgensen
direktør

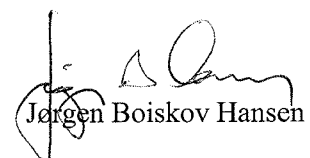
Bestyrelse



Søren Fibiger Olesen
formand



Preben R. Jørgensen



Jørgen Boiskov Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Krifa Ejendomme Århus N A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Krifa Ejendomme Århus N A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

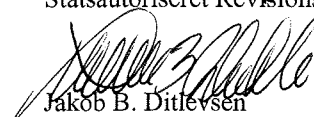
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jakob B. Ditlevsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 2.463 t.kr. og egenkapitalen udgør herefter 46.051 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salg, reklame, administration, lokaleomkostninger, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.879.281	12.561.741
Af- og nedskrivninger		<u>-5.230.396</u>	<u>-4.993.856</u>
Driftsresultat		7.648.885	7.567.885
Andre finansielle omkostninger	1	<u>-4.616.210</u>	<u>-5.340.293</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.032.675	2.227.592
Skat af ordinært resultat	2	<u>-569.496</u>	<u>-111.870</u>
Årets resultat		<u>2.463.179</u>	<u>2.115.722</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.463.179</u>	<u>2.115.722</u>
		<u>2.463.179</u>	<u>2.115.722</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		198.532.532	200.637.238
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>11.889.568</u>	<u>11.970.675</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>210.422.100</u>	<u>212.607.913</u>
 Anlægsaktiver		 <u>210.422.100</u>	 <u>212.607.913</u>
 Andre tilgodehavender		588.735	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>557.430</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.146.165</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>28.639</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.174.804</u>	 <u>0</u>
 Aktiver		 <u><u>211.596.904</u></u>	 <u><u>212.607.913</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	25.500.000	25.500.000
Overført overskud eller underskud		20.551.348	17.824.270
Egenkapital		46.051.348	43.324.270
Udskudt skat		3.638.659	2.465.577
Hensatte forpligtelser		3.638.659	2.465.577
Gæld til realkreditinstitutter		122.809.378	122.795.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	122.809.378	122.795.000
Bankgæld		0	24.218.884
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.557.256	16.051.392
Skyldig selskabsskat		0	891.693
Anden gæld		2.540.263	2.861.097
Kortfristede gældsforpligtelser		39.097.519	44.023.066
Gældsforpligtelser		161.906.897	166.818.066
Passiver		211.596.904	212.607.913
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.500.000	17.824.270	43.324.270
Værdireguleringer	0	344.966	344.966
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-81.067	-81.067
Årets resultat	0	2.463.179	2.463.179
Egenkapital ultimo	25.500.000	20.551.348	46.051.348

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
1. Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.079.649	1.180.093	
Renteomkostninger i øvrigt	3.522.183	4.160.200	
Øvrige finansielle omkostninger	14.378	0	
	<u>4.616.210</u>	<u>5.340.293</u>	
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	-638.497	826.385	
Ændring af udskudt skat	1.201.620	2.306.573	
Regulering vedrørende tidligere år	34.911	-2.677.187	
Effekt af ændrede skattesatser	-28.538	-343.901	
	<u>569.496</u>	<u>111.870</u>	
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	207.813.186	17.679.755	
Tilgange	679.180	2.365.403	
Kostpris ultimo	<u>208.492.366</u>	<u>20.045.158</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-7.175.948	-5.709.080	
Årets afskrivninger	-2.783.886	-2.446.510	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-9.959.834</u>	<u>-8.155.590</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>198.532.532</u>	<u>11.889.568</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominal værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	25.500	1.000,00	25.500.000
	<u>25.500</u>		<u>25.500.000</u>

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	122.809.378	120.898.537
	0	0	122.809.378	120.898.537

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. er tinglyst et ejerpantebrev på 30.205 t.kr. med sikkerhed i ejendommen.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har sammen med de øvrige tilknyttede virksomheder kautioneret for det samlede mellemværende i Krifa Holding A/S-koncernens gæld til Danske Bank.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Krifa Ejendomme Århus N A/S:

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N, moderselskab.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N