



## Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4  
8200 Aarhus N  
CVR-nr. 30359542

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.02.2023

---

**Lars Simmelsgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Ib Siegvart Hørup, formand

Esben Morre Aabenhus

Preben Rabjerg Jørgensen

## Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Krifa Ejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2023

## Direktion

**Preben Rabjerg Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**Ib Siegvart Hørup**

formand

**Esben Morre Aabenhus**

**Preben Rabjerg Jørgensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Krifa Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krifa Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Aarhus, den 22.02.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jakob Boutrup Ditlevsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27725

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 6.725 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 100.720 t.kr., pr. 31.12.2022, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>19.635.770</b>	<b>20.332.589</b>
Af- og nedskrivninger		(6.131.343)	(5.708.113)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.504.427</b>	<b>14.624.476</b>
Andre finansielle indtægter		913	0
Andre finansielle omkostninger	1	(4.896.360)	(5.270.617)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.608.980</b>	<b>9.353.859</b>
Skat af årets resultat	2	(1.883.587)	(2.057.659)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.725.393</b>	<b>7.296.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		25.000.000	29.000.000
Overført resultat		(18.274.607)	(21.703.800)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.725.393</b>	<b>7.296.200</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		288.742.773	293.412.495
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.539.497	6.113.326
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>295.282.270</b>	<b>299.525.821</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>295.282.270</b>	<b>299.525.821</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.958.906	1.875.056
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.000.000	22.523.916
Andre tilgodehavender		17.556.856	7.444
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	22.349.842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.515.762</b>	<b>46.756.258</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.844</b>	<b>487.813</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.592.606</b>	<b>47.244.071</b>
<b>Aktiver</b>		<b>332.874.876</b>	<b>346.769.892</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		29.135.270	4.696.207
Overført overskud eller underskud		20.585.173	34.163.573
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000.000	29.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>100.720.443</b>	<b>93.859.780</b>
Udskudt skat		8.702.000	9.011.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.702.000</b>	<b>9.011.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		201.643.120	208.540.849
Deposita		1.293.500	1.293.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>202.936.620</b>	<b>209.834.349</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	8.699.561	8.823.971
Bankgæld		877.135	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.873	300.368
Skyldige sambeskatningsbidrag		10.410.227	4.836.783
Anden gæld		274.017	20.103.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.515.813</b>	<b>34.064.763</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>223.452.433</b>	<b>243.899.112</b>
<b>Passiver</b>		<b>332.874.876</b>	<b>346.769.892</b>
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	26.000.000	4.696.207	34.163.573	29.000.000	93.859.780
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(29.000.000)	(29.000.000)
Værdireguleringer	0	37.352.910	0	0	37.352.910
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(8.217.640)	0	0	(8.217.640)
Overført til reserver	0	(4.696.207)	4.696.207	0	0
Årets resultat	0	0	(18.274.607)	25.000.000	6.725.393
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>26.000.000</b>	<b>29.135.270</b>	<b>20.585.173</b>	<b>25.000.000</b>	<b>100.720.443</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.601.762	1.649.927
Renteomkostninger i øvrigt	3.294.598	3.620.690
	<b>4.896.360</b>	<b>5.270.617</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	2.192.587	2.272.870
Ændring af udskudt skat	(309.000)	(215.211)
	<b>1.883.587</b>	<b>2.057.659</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	349.267.105	26.614.791
Tilgange	660.935	1.226.856
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>349.928.040</b>	<b>27.841.647</b>
Af- og nedskrivninger primo	(55.854.610)	(20.501.465)
Årets afskrivninger	(5.330.657)	(800.685)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(61.185.267)</b>	<b>(21.302.150)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>288.742.773</b>	<b>6.539.497</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.276.835	7.601.811	201.643.120	177.425.070
Deposita	1.422.726	1.222.160	1.293.500	0
	<b>8.699.561</b>	<b>8.823.971</b>	<b>202.936.620</b>	<b>177.425.070</b>

#### 5 Finansielle instrumenter

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap på 17.549 t.kr. med modpost på egenkapitalen under reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på henholdsvis 1,22% og 1,55% og løber frem til henholdsvis 2026 og 2036.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. er tinglyst 2 ejerpantebreve på 41.180 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 210.343 t.kr. er der stillet sikkerhed i ejendommene. Ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2022 udgør 288.743 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Krifa Holding-koncernen (med undtagelse af Fri Forsikring) og Kristelig Fagforening har et fælles kreditmax på 87 mio.kr., hvor Kristelig Fagforening stiller sikkerhed for hele engagementet. .

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af

akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.