



Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 30359542

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2020

Lars Simmelsgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Søren Fibiger-Olesen, formand

Ib Siegvart Hørup

Preben Rabjerg Jørgensen

Esben Morre Aabenhus

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2020

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen

Bestyrelse

Søren Fibiger-Olesen
formand

Ib Siegvart Hørup

Preben Rabjerg Jørgensen

Esben Morre Aabenhus

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 10.03.2020

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 6.091 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 81.369 t.kr., pr. 31.12.2019, 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		22.485.400	21.793.078
Af- og nedskrivninger		(6.908.107)	(7.618.923)
Driftsresultat		15.577.293	14.174.155
Andre finansielle indtægter		14.139	0
Andre finansielle omkostninger	1	(7.705.153)	(8.038.660)
Resultat før skat		7.886.279	6.135.495
Skat af årets resultat	2	(1.795.693)	(1.243.548)
Årets resultat		6.090.586	4.891.947
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.000.000	0
Overført resultat		90.586	4.891.947
Resultatdisponering		6.090.586	4.891.947

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		311.633.944	333.213.507
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.574.785	5.594.187
Materielle aktiver	3	317.208.729	338.807.694
Anlægsaktiver		317.208.729	338.807.694
Aktiver bestemt for salg		18.250.000	0
Varebeholdninger		18.250.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.813.624	1.743.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.337.130	3.301.408
Udskudt skat		0	13.702
Andre tilgodehavender		165.555	2.470.859
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.333.745	237.306
Tilgodehavender		4.650.054	7.766.400
Likvide beholdninger		2.455.666	14.584
Omsætningsaktiver		25.355.720	7.780.984
Aktiver		342.564.449	346.588.678

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Overført overskud eller underskud		49.369.434	60.853.349
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000.000	0
Egenkapital		81.369.434	86.853.349
Udskudt skat		9.295.134	9.444.000
Hensatte forpligtelser		9.295.134	9.444.000
Gæld til realkreditinstitutter		213.885.748	206.608.505
Deposita		2.029.133	2.594.267
Langfristede gældsforpligtelser	4	215.914.881	209.202.772
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	9.315.133	21.923.114
Bankgæld		441.925	7.580.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.320	178.998
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	252.967
Anden gæld		26.105.622	11.152.539
Kortfristede gældsforpligtelser		35.985.000	41.088.557
Gældsforpligtelser		251.899.881	250.291.329
Passiver		342.564.449	346.588.678
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	26.000.000	60.853.349	0	86.853.349
Værdireguleringer	0	(14.839.103)	0	(14.839.103)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	3.264.602	0	3.264.602
Årets resultat	0	90.586	6.000.000	6.090.586
Egenkapital ultimo	26.000.000	49.369.434	6.000.000	81.369.434

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.815.723	1.926.691
Renteomkostninger i øvrigt	5.889.430	6.111.969
	7.705.153	8.038.660

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	3.264.602	372.548
Ændring af udskudt skat	(135.164)	977.110
Regulering vedrørende tidligere år	0	(106.110)
Refusion i sambeskatning	(1.333.745)	0
	1.795.693	1.243.548

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	376.857.121	22.488.216
Tilgange	335.101	2.971.400
Afgange	(18.165.217)	(1.067.923)
Kostpris ultimo	359.027.005	24.391.693
Af- og nedskrivninger primo	(43.643.614)	(16.894.029)
Årets nedskrivninger	(518.527)	0
Årets afskrivninger	(5.283.422)	(2.673.353)
Tilbageførsel ved afgang	2.052.502	750.474
Af- og nedskrivninger ultimo	(47.393.061)	(18.816.908)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	311.633.944	5.574.785

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.789.058	21.923.114	213.885.748	167.862.782
Deposita	526.075	0	2.029.133	0
	9.315.133	21.923.114	215.914.881	167.862.782

5 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 25.825 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på henholdsvis 3,5%, 4,03% og 1,22% og løber frem til henholdsvis 2026, 2025.

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 indkomstskatte 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 1.985 t.kr. er tinglyst 3 ejerpantebreve.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 223.201 t.kr. er der stillet sikkerhed i ejendommene. Ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2019 udgør 335.458 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har sammen med de øvrige tilknyttede virksomheder kautioneret for det samlede mellemværende i Krifa Holding A/S-koncernens gæld til Nykredit. Den samlede bankgæld for de tilknyttede virksomheder udgør i alt 57.005 t.kr. pr. 31.12.2019.

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.

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:

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.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Tilgodehavende og skyldig 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.

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.

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.