



## Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4  
8200 Aarhus N  
CVR-nr. 30359542

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2022

---

**Lars Simmelsgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Eik Dahl Bidstrup, formand

Ib Siegvart Hørup

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.06.2022

## Direktion

**Preben Rabjerg Jørgensen**

direktør

## Bestyrelse

**Eik Dahl Bidstrup**

formand

**Ib Siegvart Hørup**

**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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 10.06.2022

### 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 7.296 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 93.860 t.kr., pr. 31.12.2021, 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>20.332.589</b>	<b>21.593.893</b>
Af- og nedskrivninger		(5.708.113)	(6.836.539)
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.624.476</b>	<b>14.757.354</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(5.270.617)	(6.117.367)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.353.859</b>	<b>8.639.987</b>
Skat af årets resultat	2	(2.057.659)	(2.142.048)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.296.200</b>	<b>6.497.939</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		29.000.000	0
Overført resultat		(21.703.800)	6.497.939
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.296.200</b>	<b>6.497.939</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		293.412.495	298.352.617
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.113.326	6.595.375
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>299.525.821</b>	<b>304.947.992</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>299.525.821</b>	<b>304.947.992</b>
Aktiver bestemt for salg		0	8.660.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>8.660.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.875.056	1.876.806
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.523.916	15.089.984
Andre tilgodehavender		7.444	155.297
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		22.349.842	11.681.858
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.756.258</b>	<b>28.803.945</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>487.813</b>	<b>1.352.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>47.244.071</b>	<b>38.816.384</b>
<b>Aktiver</b>		<b>346.769.892</b>	<b>343.764.376</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		4.696.207	0
Overført overskud eller underskud		34.163.573	51.473.348
Forslag til udbytte for regnskabsåret		29.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>93.859.780</b>	<b>77.473.348</b>
Udskudt skat		9.011.000	9.226.211
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.011.000</b>	<b>9.226.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter		208.540.849	216.084.811
Deposita		1.293.500	1.431.846
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>209.834.349</b>	<b>217.516.657</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	8.823.971	6.624.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser		300.368	267.168
Skyldige sambeskatningsbidrag		4.836.783	971.630
Anden gæld		20.103.641	31.684.574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.064.763</b>	<b>39.548.160</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>243.899.112</b>	<b>257.064.817</b>
<b>Passiver</b>		<b>346.769.892</b>	<b>343.764.376</b>
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	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	0	51.473.348	0	77.473.348
Værdireguleringer	0	11.654.145	0	0	11.654.145
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.563.913)	0	0	(2.563.913)
Overført til reserver	0	(4.394.025)	4.394.025	0	0
Årets resultat	0	0	(21.703.800)	29.000.000	7.296.200
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>26.000.000</b>	<b>4.696.207</b>	<b>34.163.573</b>	<b>29.000.000</b>	<b>93.859.780</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.649.927	1.731.522
Renteomkostninger i øvrigt	3.620.690	4.385.845
	<b>5.270.617</b>	<b>6.117.367</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	2.272.870	1.239.341
Ændring af udskudt skat	(215.211)	(68.923)
Refusion i sambeskatning	0	971.630
	<b>2.057.659</b>	<b>2.142.048</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	349.206.905	26.246.791
Tilgange	60.200	368.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>349.267.105</b>	<b>26.614.791</b>
Af- og nedskrivninger primo	(50.854.288)	(19.651.416)
Årets nedskrivninger	0	(131.500)
Årets afskrivninger	(5.000.322)	(718.549)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(55.854.610)</b>	<b>(20.501.465)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>293.412.495</b>	<b>6.113.326</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.601.811	5.464.665	208.540.849	177.425.070
Deposita	1.222.160	1.160.123	1.293.500	0
	<b>8.823.971</b>	<b>6.624.788</b>	<b>209.834.349</b>	<b>177.425.070</b>

#### 5 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 19.804 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 indkomstsatter 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 217.947 t.kr. er der stillet sikkerhed i ejendommene. Ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2021 udgør 293.413 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 der hertil er indgået krydskaution. Kautionen er ikke maksimeret og det samlede indestående udgør 35.015 t.kr. pr. 31.12.2021.

# 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 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 nettorealiseringsværdi, 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.

### **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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Preben Rabjerg Jørgensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-745965140364

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-06-11 06:58:22 UTC

NEM ID 

## Preben Rabjerg Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-745965140364

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-06-11 06:58:22 UTC

NEM ID 

## Jakob B. Ditlevsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:98835136

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-12 13:04:51 UTC

NEM ID 

## Esben Morre Aabenhus

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-567271818692

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-06-13 21:01:13 UTC

NEM ID 

## Eik Dahl Bidstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-205471352410

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-14 05:38:04 UTC

NEM ID 

## Lars Jondahl Simmelsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-028293804470

IP: 217.63.xxx.xxx

2022-06-17 07:16:20 UTC

NEM ID 

## Ib Siegvart Hørup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-388337548299

IP: 85.204.xxx.xxx

2022-06-17 07:30:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EKE4X-ZIQWQ-0ZNNAN-GJGG1-2D5HF-LD2S1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>