



Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4
8200 Aarhus N
CVR-nr. 30359542

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.03.2021

Lars Simmelsgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Søren Fibiger-Olesen, formand

Preben Rabjerg Jørgensen

Ib Siegvart Hørup

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.03.2021

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen

Bestyrelse

Søren Fibiger-Olesen
formand

Preben Rabjerg Jørgensen

Ib Siegvart Hørup

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 02.03.2021

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 6.498 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 77.473 t.kr., pr. 31.12.2020, 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		21.593.893	22.485.400
Af- og nedskrivninger		(6.836.539)	(6.908.107)
Driftsresultat		14.757.354	15.577.293
Andre finansielle indtægter		0	14.139
Andre finansielle omkostninger	1	(6.117.367)	(7.705.153)
Resultat før skat		8.639.987	7.886.279
Skat af årets resultat	2	(2.142.048)	(1.795.693)
Årets resultat		6.497.939	6.090.586
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	6.000.000
Overført resultat		6.497.939	90.586
Resultatdisponering		6.497.939	6.090.586

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		298.352.617	311.633.944
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.595.375	5.574.785
Materielle aktiver	3	304.947.992	317.208.729
Anlægsaktiver		304.947.992	317.208.729
Aktiver bestemt for salg		8.660.000	18.250.000
Varebeholdninger		8.660.000	18.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.876.806	1.813.624
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.089.984	1.337.130
Andre tilgodehavender		155.297	165.555
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.333.745
Tilgodehavender		17.122.087	4.650.054
Likvide beholdninger		13.034.297	2.455.666
Omsætningsaktiver		38.816.384	25.355.720
Aktiver		343.764.376	342.564.449

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Overført overskud eller underskud		51.473.348	49.369.434
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	6.000.000
Egenkapital		77.473.348	81.369.434
Udskudt skat		9.226.211	9.295.134
Hensatte forpligtelser		9.226.211	9.295.134
Gæld til realkreditinstitutter		216.084.811	213.885.748
Deposita		1.431.846	2.029.133
Langfristede gældsforpligtelser	4	217.516.657	215.914.881
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	6.624.788	9.315.133
Bankgæld		0	441.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		267.168	122.320
Skyldige sambeskatningsbidrag		971.630	0
Anden gæld		31.684.574	26.105.622
Kortfristede gældsforpligtelser		39.548.160	35.985.000
Gældsforpligtelser		257.064.817	251.899.881
Passiver		343.764.376	342.564.449
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	26.000.000	49.369.434	6.000.000	81.369.434
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(6.000.000)	(6.000.000)
Værdireguleringer	0	(5.633.366)	0	(5.633.366)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.239.341	0	1.239.341
Årets resultat	0	6.497.939	0	6.497.939
Egenkapital ultimo	26.000.000	51.473.348	0	77.473.348

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.731.522	1.815.723
Renteomkostninger i øvrigt	4.385.845	5.889.430
	6.117.367	7.705.153

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	1.239.341	3.264.602
Ændring af udskudt skat	(68.923)	(135.164)
Refusion i sambeskatning	971.630	(1.333.745)
	2.142.048	1.795.693

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	359.027.005	24.391.693
Tilgange	440.508	2.740.020
Afgange	(10.260.608)	(884.922)
Kostpris ultimo	349.206.905	26.246.791
Af- og nedskrivninger primo	(47.393.061)	(18.816.908)
Årets afskrivninger	(5.092.686)	(1.541.265)
Tilbageførsel ved afgang	1.631.459	706.757
Af- og nedskrivninger ultimo	(50.854.288)	(19.651.416)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	298.352.617	6.595.375

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.464.665	8.789.058	216.084.811	167.862.782
Deposita	1.160.123	526.075	1.431.846	0
	6.624.788	9.315.133	217.516.657	167.862.782

5 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 31.458 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på henholdsvis 4,03%, 1,55%, 1,22% og 2,17% og løber frem til henholdsvis 2025, 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 indkomstskat 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 223.398 t.kr. er der stillet sikkerhed i ejendommene. Ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2020 udgør 298.353 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 pr. 31.12.2020 49.898 t.kr.

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.

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.

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.