



Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4
8200 Aarhus N
CVR-nr. 30359542

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.02.2024

Lars Simmelsgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 30359542

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Ib Siegvart Hørup, formand

Esben Morre Aabenhus

Jane Vallebo Thorngaard Heitmann

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.02.2024

Direktion

Preben Rabjerg Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Ib Siegvart Hørup
formand

Esben Morre Aabenhus

Jane Vallebo Thorngaard Heitmann

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 26.02.2024

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 før skat på 6.616 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 74.170 t.kr., pr. 31.12.2023, 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		19.313.854	19.635.770
Af- og nedskrivninger		(6.157.283)	(6.131.343)
Driftsresultat		13.156.571	13.504.427
Andre finansielle indtægter		0	913
Andre finansielle omkostninger	1	(6.540.659)	(4.896.360)
Resultat før skat		6.615.912	8.608.980
Skat af årets resultat	2	(1.447.134)	(1.883.587)
Årets resultat		5.168.778	6.725.393
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	25.000.000
Overført resultat		(1.831.222)	(18.274.607)
Resultatdisponering		5.168.778	6.725.393

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		283.941.105	288.742.773
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.912.209	6.539.497
Materielle aktiver	3	289.853.314	295.282.270
Anlægsaktiver		289.853.314	295.282.270
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.982.433	1.958.906
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	18.000.000
Andre tilgodehavender		9.010.468	17.556.856
Tilgodehavender		10.992.901	37.515.762
Likvide beholdninger		38.354	76.844
Omsætningsaktiver		11.031.255	37.592.606
Aktiver		300.884.569	332.874.876

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(6.719.113)	29.135.270
Overført overskud eller underskud		47.889.221	20.585.173
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	25.000.000
Egenkapital		74.170.108	100.720.443
Udskudt skat		8.254.000	8.702.000
Hensatte forpligtelser		8.254.000	8.702.000
Gæld til realkreditinstitutter		196.683.808	201.643.120
Deposita		1.134.159	1.293.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	197.817.967	202.936.620
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	7.384.232	8.699.561
Bankgæld		7.711.670	877.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.483	254.873
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.000.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	10.410.227
Anden gæld		395.109	274.017
Kortfristede gældsforpligtelser		20.642.494	20.515.813
Gældsforpligtelser		218.460.461	223.452.433
Passiver		300.884.569	332.874.876
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	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	29.135.270	20.585.173	25.000.000	100.720.443
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(25.000.000)	(25.000.000)
Værdireguleringer	0	(8.614.247)	0	0	(8.614.247)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.895.134	0	0	1.895.134
Overført til reserver	0	(29.135.270)	29.135.270	0	0
Årets resultat	0	0	(1.831.222)	7.000.000	5.168.778
Egenkapital ultimo	26.000.000	(6.719.113)	47.889.221	7.000.000	74.170.108

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.552.631	1.601.762
Renteomkostninger i øvrigt	4.988.028	3.294.598
	6.540.659	4.896.360

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	1.895.134	2.192.587
Ændring af udskudt skat	(448.000)	(309.000)
	1.447.134	1.883.587

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	349.928.040	27.841.647
Tilgange	489.271	239.059
Kostpris ultimo	350.417.311	28.080.706
Af- og nedskrivninger primo	(61.185.267)	(21.302.150)
Årets afskrivninger	(5.290.939)	(866.347)
Af- og nedskrivninger ultimo	(66.476.206)	(22.168.497)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	283.941.105	5.912.209

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.090.732	7.276.835	196.683.808	177.425.070
Deposita	1.293.500	1.422.726	1.134.159	0
	7.384.232	8.699.561	197.817.967	177.425.070

5 Finansielle instrumenter

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswap på 8.935 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 2026. Herefter erstattes disse af en ny renteswap med en fast rente på 2,17% der løber frem til 2036.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. er tinglyst 1 ejerpantebreve på 30.205 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 202.775 t.kr. er der stillet sikkerhed i ejendommene. Ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2023 udgør 283.941 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:

	Brugstid
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.