

Krifa Ejendomme Kolding A/S
CVR-nr. 26338182

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21.05.2013.

Dirigent

Navn: Lars Simmelsgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme Kolding A/S

Klokhøjen 4

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 26338182

Hjemsted: Aarhus N

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Telefon: 89 11 22 33

Telefax: 72 27 71 90

Bestyrelse

Jesper Wengel

Søren Fibiger Olesen

Ib Hørup

Direktion

Preben R. Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Arosgaarden, Åboulevarden 31

8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Krifa Ejendomme Kolding A/S.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.02.2013

Direktion

Preben R. Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jesper Wengel

Søren Fibiger Olesen

Ib Hørup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Krifa Ejendomme Kolding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Krifa Ejendomme Kolding A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 25.02.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob B. Ditlevsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at opføre, eje og drive ejendommen Merkurvej 21, Kolding

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 402 t.kr. og egenkapitalen udgør herefter 507 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salg, reklame, administration, lokaleomkostninger, tab på debitorer mv..

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest 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, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 no-

Anvendt regnskabspraksis

minelle 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 indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.303.403	1.232.936
Af- og nedskrivninger		<u>(255.137)</u>	<u>(254.287)</u>
Driftsresultat		1.048.266	978.649
Andre finansielle indtægter		16	4.429
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(512.110)</u>	<u>(553.273)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		536.172	429.805
Skat af ordinært resultat	2	<u>(134.118)</u>	<u>(107.451)</u>
Årets resultat		<u>402.054</u>	<u>322.354</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>402.054</u>	<u>322.354</u>
		<u>402.054</u>	<u>322.354</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		17.389.320	17.493.479
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>148.450</u>	<u>214.428</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.537.770</u>	<u>17.707.907</u>
Udskudt skat		<u>372.731</u>	<u>510.830</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>372.731</u>	<u>510.830</u>
Anlægsaktiver		<u>17.910.501</u>	<u>18.218.737</u>
Likvide beholdninger		<u>512.352</u>	<u>76.774</u>
Omsætningsaktiver		<u>512.352</u>	<u>76.774</u>
Aktiver		<u><u>18.422.853</u></u>	<u><u>18.295.511</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		7.007	(406.992)
Egenkapital		507.007	93.008
Gæld til realkreditinstitutter		10.733.266	10.694.645
Langfristede gældsforpligtelser	6	10.733.266	10.694.645
Bankgæld		2.749.222	3.254.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.795.030	3.596.110
Anden gæld		638.328	657.219
Kortfristede gældsforpligtelser		7.182.580	7.507.858
Gældsforpligtelser		17.915.846	18.202.503
Passiver		18.422.853	18.295.511
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(406.992)	93.008
Værdireguleringer	0	15.926	15.926
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(3.981)	(3.981)
Årets resultat	0	402.054	402.054
Egenkapital ultimo	500.000	7.007	507.007

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	76.351	91.341
Renteomkostninger i øvrigt	397.024	0
Dagsværdireguleringer	38.735	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	461.932
	512.110	553.273
	2012 kr.	2011 kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(3.981)	21.434
Ændring af udskudt skat	138.099	86.017
	134.118	107.451
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	17.823.020	329.889
Tilgange	85.000	0
Kostpris ultimo	17.908.020	329.889
Af- og nedskrivninger primo	(329.541)	(115.461)
Årets afskrivninger	(189.159)	(65.978)
Af- og nedskrivninger ultimo	(518.700)	(181.439)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.389.320	148.450
4. Finansielle anlægsaktiver		
	Antal	Pålydende værdi kr.
5. Virksomhedskapital		Nominel værdi kr.
Ordinære aktier	1	500.000,00
	1	500.000

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	10.733.266
	10.733.266

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 2.749 t.kr. er tinglyst ejerpantebrev på 4.300 t.kr. med sikkerhed i ejendommen.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N