Deloitte

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Arosgaarden, Åboulevarden 31
Postboks 514
8100 Aarhus C

Telefon 89414141
Telefax 89414243
www.deloitte.dk

Krifa Ejendomme Århus A/S

CVR-nr. 27505333

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24/4 - 14

Dirigent

Navn:

Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Krifa Ejendomme Århus A/S
Klokhøjen 4
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 27505333
Stiftet: 24.06.2005
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 89 11 22 33

Bestyrelse

Jesper Wengel, formand
Søren Fibiger Olesen
Jørgen Boiskov Hansen

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 01.01.2013 - 31.12.2013 for Krifa Ejendomme Århus 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2014

Direktion

Preben R. Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jesper Wengel
formand

Søren Fibiger Olesen

Jørgen Boiskov Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Krifa Ejendomme Århus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Krifa Ejendomme Århus A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 10.03.2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob B. Ditlevsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at opføre, eje og drive ejendommen Sintrupvej 71, Aarhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 521 t.kr. og egenkapitalen udgør herefter 3.008 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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 klargøring 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste		**2.645.065**	**2.803.259**
Af- og nedskrivninger		(537.841)	(516.203)
Driftsresultat		**2.107.224**	**2.287.056**
Andre finansielle indtægter		0	1.042
Andre finansielle omkostninger	1	(1.303.695)	(1.460.441)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**803.529**	**827.657**
Skat af ordinært resultat	2	(283.011)	(206.915)
Årets resultat		**520.518**	**620.742**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		520.518	620.742
		520.518	**620.742**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		43.039.139	43.547.582
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		149.825	0
Materielle anlægsaktiver	3	**43.188.964**	**43.547.582**
Udskudt skat		602.274	627.380
Finansielle anlægsaktiver		**602.274**	**627.380**
Anlægsaktiver		**43.791.238**	**44.174.962**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.907.302
Andre tilgodehavender		506.141	0
Tilgodehavender		**506.141**	**1.907.302**
Likvide beholdninger		**885.619**	**4.962**
Omsætningsaktiver		**1.391.760**	**1.912.264**
Aktiver		**45.182.998**	**46.087.226**

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Virksomhedskapital	4	1.650.000	1.650.000
Overført overskud eller underskud		1.357.548	328.320
Egenkapital		**3.007.548**	**1.978.320**
Gæld til realkreditinstitutter		22.127.642	22.127.642
Anden gæld		344.400	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	**22.472.042**	**22.127.642**
Bankgæld		10.077.799	11.993.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.707.155	7.566.627
Skyldig selskabsskat		475.161	0
Anden gæld		1.443.293	2.421.489
Kortfristede gældsforpligtelser		**19.703.408**	**21.981.264**
Gældsforpligtelser		**42.175.450**	**44.108.906**
Passiver		**45.182.998**	**46.087.226**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.650.000	328.320	1.978.320
Værdireguleringer	0	678.279	678.279
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(169.569)	(169.569)
Årets resultat	0	520.518	520.518
Egenkapital ultimo	**1.650.000**	**1.357.548**	**3.007.548**

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	160.334	131.582
Renteomkostninger i øvrigt	1.143.361	1.251.016
Valutakursreguleringer	0	77.843
	1.303.695	**1.460.441**

	2013 kr.	2012 kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	305.592	(41.650)
Ændring af udskudt skat	(104.709)	248.565
Effekt af ændrede skattesatser	82.128	0
	283.011	**206.915**

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	46.555.871	38.800
Tilgange	0	179.223
Afgange	0	(38.800)
Kostpris ultimo	**46.555.871**	**179.223**
Af- og nedskrivninger primo	(3.008.289)	(38.800)
Årets afskrivninger	(508.443)	(29.398)
Tilbageførsel ved afgange	0	38.800
Af- og nedskrivninger ultimo	**(3.516.732)**	**(29.398)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**43.039.139**	**149.825**

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.650	1.000,00	1.650.000
	1.650		**1.650.000**

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	18.201.316
Anden gæld	344.400
	18.545.716

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krifa Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 10.078 t.kr. er tinglyst ejerpantebrev på 17.000 t.kr. med sikkerhed i fast ejendom.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:
Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, 8200 Aarhus N

9. Koncernforhold

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

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N