

**Krifa Ejendomme Fyn A/S**

**CVR-nr. 28860579**

**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	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Krifa Ejendomme Fyn A/S  
Klokhøjen 4  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 28860579  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Telefon: 89 11 22 33  
Telefax: 72 27 71 90

### **Bestyrelse**

Jesper Wengel, formand  
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 Fyn 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  
formand

Søren Fibiger Olesen

Ib Hørup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Krifa Ejendomme Fyn A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Krifa Ejendomme Fyn 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 hovedaktivitet er køb og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 261 t.kr. og egenkapitalen udgør herefter 799 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.

### 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 og immaterielle 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 og immaterielle 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 proventuet 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.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>653.519</b>	<b>620.705</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(132.197)</u>	<u>(125.689)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521.322</b>	<b>495.016</b>
Andre finansielle indtægter		0	274
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(172.769)</u>	<u>(221.935)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>348.553</b>	<b>273.355</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(87.138)</u>	<u>(68.339)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>261.415</u></b>	<b><u>205.016</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>261.415</u>	<u>205.016</u>
		<b><u>261.415</u></b>	<b><u>205.016</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.018.745	9.977.158
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>76.317</u>	<u>100.511</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>10.095.062</u></b>	<b><u>10.077.669</u></b>
Udskudt skat		<u>59.016</u>	<u>146.154</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>59.016</u></b>	<b><u>146.154</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>10.154.078</u></b>	<b><u>10.223.823</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>44.281</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>44.281</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>17.692</u></b>	<b><u>33.504</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>61.973</u></b>	<b><u>33.504</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>10.216.051</u></b>	<b><u>10.257.327</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	650.000	650.000
Overført overskud eller underskud		<u>149.469</u>	<u>(111.946)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>799.469</u></b>	<b><u>538.054</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.469.500</u>	<u>5.469.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.469.500</u></b>	<b><u>5.469.500</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.904.716	3.679.504
Anden gæld		<u>42.366</u>	<u>570.269</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.947.082</u></b>	<b><u>4.249.773</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.416.582</u></b>	<b><u>9.719.273</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.216.051</u></b>	<b><u>10.257.327</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	650.000	(111.946)	538.054
Årets resultat	0	261.415	261.415
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>650.000</b>	<b>149.469</b>	<b>799.469</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	82.657	99.267
Renteomkostninger i øvrigt	90.112	122.668
	<u><b>172.769</b></u>	<u><b>221.935</b></u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	87.138	68.339
	<u><b>87.138</b></u>	<u><b>68.339</b></u>
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	10.111.018	120.972
Tilgange	149.590	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>10.260.608</b></u>	<u><b>120.972</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(133.860)	(20.461)
Årets afskrivninger	(108.003)	(24.194)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(241.863)</b></u>	<u><b>(44.655)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.018.745</b></u>	<u><b>76.317</b></u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
Ordinære aktier	650	650.000
	<u><b>650</b></u>	<u><b>650.000</b></u>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der blev gennemført en kapitalforhøjelse på 150 t.kr. i 2008. Derudover er der ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	5.469.500
	<b>5.469.500</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsatte aktiver eller eventualforpligtelser.

## 7. Ejerforhold

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

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N

## 8. Koncernforhold

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

Krifa Holding A/S, Klokhøjen 4, Aarhus N