
Krabbe A/S

Nupark 45, Måbjerg, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Jes E. Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Krabbe A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2017

Direktion

Peter Krabbe
direktør

Bestyrelse

Kristian Krabbe
formand

Peter Krabbe

Jes E. Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Krabbe A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med selskabslovens § 210, stk 1 har ydet et lån til selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holstebro, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Krabbe A/S Nupark 45 Måbjerg 7500 Holstebro Telefon: 97452233 CVR-nr.: 16 48 21 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro Kommune
Bestyrelse	Kristian Krabbe, formand Peter Krabbe Jes E. Andersen
Direktion	Peter Krabbe
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Advokat	Advokathuset A/S Hjaltesvej 14 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	2.028	2.692	2.199	2.562	2.436
Resultat før finansielle poster	1.338	1.807	1.345	1.757	607
Årets resultat	388	276	1.107	2.399	1.165
Balance					
Balancesum	65.158	54.663	46.362	39.723	44.052
Egenkapital	13.381	13.195	13.019	12.010	9.611
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	40,9%	65,1%	51,6%	64,3%	24,9%
Afkastningsgrad	2,1%	3,3%	2,9%	4,4%	1,4%
Soliditetsgrad	20,5%	24,1%	28,1%	30,2%	21,8%
Forrentning af egenkapital	2,9%	2,1%	8,8%	22,2%	12,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring til ÅRL.

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke effekt på årets resultat eller egenkapital pr. 01.01.2016 og 31.12.2016.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har, i lighed med tidligere år, været udlejningsvirksomhed, samt investering i ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 387.922, heraf værdireguleringer på DKK 541.730, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 13.380.770.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		3.272.334	2.774.347
Andre eksterne omkostninger		-1.785.847	-1.320.220
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.486.487	1.454.127
Værdireguleringer af investeringsaktiver		541.730	1.238.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		2.028.217	2.692.127
Personaleomkostninger	1	-686.435	-884.715
Af- og nedskrivninger		-3.800	0
Resultat før finansielle poster		1.337.982	1.807.412
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-21.757	9.623
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-82.506	-47.818
Finansielle indtægter		6.620	6.377
Finansielle omkostninger	3	-709.989	-877.899
Resultat før skat		530.350	897.695
Skat af årets resultat	4	-142.428	-621.876
Årets resultat		387.922	275.819

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	206.800	202.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-21.757	9.623
Overført resultat	202.879	63.796
	387.922	275.819

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	58.148.400	40.698.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	15.200	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	3.077.304	11.172.555
Materielle anlægsaktiver		61.240.904	51.870.555
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	513.294	535.051
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	2.536.471	118.977
Finansielle anlægsaktiver		3.049.765	654.028
Anlægsaktiver		64.290.669	52.524.583
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		320	8.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	150.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		700.000	0
Andre tilgodehavender		19.919	37.822
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	75.820	0
Selskabsskat		36.121	22.000
Periodeafgrænsningsposter		35.638	11.835
Tilgodehavender		867.818	230.382
Likvide beholdninger		0	1.907.685
Omsætningsaktiver		867.818	2.138.067
Aktiver		65.158.487	54.662.650

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.294	35.051
Overført resultat		12.660.676	12.457.797
Foreslået udbytte for regnskabsåret		206.800	202.400
Egenkapital	10	13.380.770	13.195.248
Hensættelse til udskudt skat	11	2.246.616	2.104.188
Hensatte forpligtelser		2.246.616	2.104.188
Gæld til realkreditinstitutter		44.445.868	37.901.778
Langfristede gældsforpligtelser	12	44.445.868	37.901.778
Gæld til realkreditinstitutter	12	353.050	359.399
Kreditinstitutter		3.730.779	155.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32.353
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.542	111.297
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		106.692	40.722
Anden gæld		821.170	762.664
Kortfristede gældsforpligtelser		5.085.233	1.461.436
Gældsforpligtelser		49.531.101	39.363.214
Passiver		65.158.487	54.662.650
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	686.435	884.715
	<u>686.435</u>	<u>884.715</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	-22.506	12.182
Afskrivning af goodwill	-60.000	-60.000
	<u>-82.506</u>	<u>-47.818</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	681.058	784.879
Kursreguleringer omkostninger	28.931	93.020
	<u>709.989</u>	<u>877.899</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	142.428	205.856
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	416.020
	<u>142.428</u>	<u>621.876</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	0	11.172.555
Tilgang i årets løb	19.000	3.077.304
Overførsler i årets løb	0	-11.172.555
Kostpris 31. december	<u>19.000</u>	<u>3.077.304</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	<u>3.800</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>3.800</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.200</u>	<u>3.077.304</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>	

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	32.487.829
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	5.736.115
Overførsler i årets løb	<u>11.172.555</u>
Kostpris 31. december	<u>49.396.499</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.210.171
Årets værdireguleringer	<u>541.730</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>8.751.901</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>58.148.400</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene i Århus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	32.858.000	15.880.000
Budgetperiode	2016/17	2015/16
Vedligeholdelsesomkostninger af lejeindtægter	91.000	32.000
Administrationsomkostninger af lejeindtægter	122.200	68.200
Forventet tomgangsleje af lejeindtægterne	30.000	90.000
Nettoleje	1.687.600	962.290
Afkastkrav beboelse	4%-4,6%	4,7%
Afkastkrav erhverv	6%	6,2%-7%

Dagsværdien for ejendommene i Holstebro er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	25.290.400	24.818.000
Budgetperiode	2016/17	2015/16
Vedligeholdelsesomkostninger af lejeindtægter	103.800	83.800
Administrationsomkostninger af lejeindtægter	98.300	53.900
Forventet tomgangsleje af lejeindtægterne	36.000	0
Nettoleje	2.146.610	2.089.480
Afkastkrav beboelse	6,25%	6,25%
Afkastkrav erhverv	9,5%	9,5%
Afkastkrav kontor	7,5%	7,75%

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 9,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	64.350.400	58.148.400	51.946.400
Ændring i dagsværdi	6.202.000	0	-6.202.000

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016 DKK	2015 DKK
Kostpris 1. januar	500.000	500.000
Kostpris 31. december	500.000	500.000
Værdireguleringer 1. januar	35.051	25.428
Årets resultat	-21.757	9.623
Værdireguleringer 31. december	13.294	35.051
Regnskabsmæssig værdi 31. december	513.294	535.051

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%	513.294	-21.757

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	336.391	336.391
Tilgang i årets løb	2.500.000	0
Kostpris 31. december	2.836.391	336.391
Værdireguleringer 1. januar	-217.414	-169.596
Årets resultat	-22.506	12.182
Afskrivning på goodwill	-60.000	-60.000
Værdireguleringer 31. december	-299.920	-217.414
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.536.471	118.977
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	60.000	120.000

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Wiums Renseri ApS	Holstebro	164.104	35%	-67.227	-64.302
Krabbe, Strand & Suhr A/S *	Holstebro	5.000.000	50%	2.500.000	-

* Investeringen er indregnet til kostpris pr. 31/12-2016, da første regnskabsperiode afsluttes 31/12-2017 for dette selskab.

9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK	Bestyrelse DKK
Tilgodehavende på balancedagen	37.910	37.910
Lån tilbagebetalt i året	0	0
Lån optaget og indfriet i årets løb	35.000	35.000
Årets tilskrevne rente	2.910	2.910
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%	10,05%

Noter til årsregnskabet

10 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	35.051	12.457.797	202.400	13.195.248
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-202.400	-202.400
Årets resultat	0	-21.757	202.879	206.800	387.922
Egenkapital 31. december	500.000	13.294	12.660.676	206.800	13.380.770

11 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	2.353.000	2.184.000
Låneomkostninger	-105.000	-79.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.384	-812
	2.246.616	2.104.188

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	41.797.750	32.957.456
Mellem 1 og 5 år	2.648.118	4.944.322
Langfristet del	44.445.868	37.901.778
Inden for 1 år	353.050	359.399
	44.798.918	38.261.177

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	57.475.704	44.310.855
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i Åglimt 3, 7500 Holstebro	2.400.000	2.400.000
Ejerpantebrev på i alt TDKK 11.766, der giver pant i Silkeborgvej 234, 8230 Åbyhøj	13.588.000	15.880.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 650 for Wiums Renseri ApS mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Partner A/S mellemværende med bankforbindelse. Krabbe & Partner A/S har pr. 31/12 2016 en gæld på DKK 720.077.

Koncernes selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Koncernen resterende selskabsskat for 2016 udgør DKK 0.

14 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Peter Krabbe Rølliken 4, 7500 Holstebro

Kristian Krabbe Tvis Møllevej 11 C, 7500 Holstebro

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring til ÅRL.

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke effekt på årets resultat eller egenkapital pr. 01.01.2016 og 31.12.2016.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$