
Krabbe A/S

Danmarksgade 20, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/6 2024

Kristian Krabbe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. juni 2024

Direktion

Kristian Krabbe
direktør

Bestyrelse

Peter Krabbe
formand

Kristian Krabbe

Jes E. Andersen

Kathrine B. Krabbe

Frederik Krabbe

Kristoffer Krabbe

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, 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 26. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Daniel Mogensen

statsautoriseret revisor

mne45831

Selskabsoplysninger

Selskabet	Krabbe A/S Danmarksgade 20 7500 Holstebro Telefon: 97452233 CVR-nr: 16 48 21 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
Bestyrelse	Peter Krabbe, formand Kristian Krabbe Jes E. Andersen Kathrine B. Krabbe Frederik Krabbe Kristoffer Krabbe
Direktion	Kristian Krabbe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltvej 16 7500 Holstebro
Advokat	Advokathuset A/S Hjaltvej 14 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning Jyske Bank St. Torv 1 7500 Holstebro

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	6.995	5.629	5.083	243	1.587
Resultat af primær drift	3.745	8.356	12.380	5.909	12.907
Årets resultat	1.293	7.483	11.199	5.055	9.724
Balance					
Balancesum	188.983	162.287	144.181	134.067	115.314
Egenkapital	44.660	46.367	42.884	33.684	29.625
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,0%	5,1%	8,6%	4,4%	11,2%
Soliditetsgrad	23,6%	28,6%	29,7%	25,1%	25,7%
Egenkapitalforrentning	2,8%	16,8%	29,3%	16,0%	38,9%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		6.994.941	5.629.150
Værdiregulering af investeringsaktiver		620.000	6.237.078
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		7.614.941	11.866.228
Personaleomkostninger	2	-3.802.356	-3.373.986
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-67.678	-131.249
Andre driftsomkostninger		0	-4.853
Resultat før finansielle poster		3.744.907	8.356.140
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.647.092	746.736
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	324.157	1.067.874
Finansielle indtægter	5	555.044	119.178
Finansielle omkostninger	6	-5.168.561	-1.152.575
Resultat før skat		1.102.639	9.137.353
Skat af årets resultat	7	190.639	-1.654.313
Årets resultat		1.293.278	7.483.040

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.339.051	0
Overført resultat	-45.773	4.483.040
	1.293.278	7.483.040

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	8	168.209.707	138.068.550
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	387.520	563.550
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	1.002.065	10.471.157
Materielle anlægsaktiver		169.599.292	149.103.257
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	12.330.820	4.765.294
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	1.758.444	4.992.721
Finansielle anlægsaktiver		14.089.264	9.758.015
Anlægsaktiver		183.688.556	158.861.272
Varebeholdninger	12	0	233.708
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		211.364	252.428
Igangværende arbejder for fremmed regning		525.950	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.044.919	82.284
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.493.220	1.178.785
Andre tilgodehavender		900.314	1.474.539
Selskabsskat		0	22.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		52.777	92.013
Periodeafgrænsningsposter		61.515	79.500
Tilgodehavender		5.290.059	3.181.549
Likvide beholdninger		4.450	10.091
Omsætningsaktiver		5.294.509	3.425.348
Aktiver		188.983.065	162.286.620

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital	13	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.339.051	0
Overført resultat		42.820.958	42.866.731
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital		44.660.009	46.366.731
Hensættelse til udskudt skat		12.061.881	12.204.208
Hensatte forpligtelser		12.061.881	12.204.208
Gæld til realkreditinstitutter		100.901.425	84.560.891
Anden gæld		800.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	101.701.425	84.560.891
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.378.191	938.259
Kreditinstitutter		11.380.109	7.768.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		286.258	178.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.201.867	2.905.614
Gæld til associerede virksomheder		638.168	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.230.842	4.933.232
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		4.465	92.013
Anden gæld	14	3.439.850	2.338.257
Kortfristede gældsforpligtelser		30.559.750	19.154.790
Gældsforpligtelser		132.261.175	103.715.681
Passiver		188.983.065	162.286.620
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	0	42.866.731	3.000.000	46.366.731
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	1.339.051	-45.773	0	1.293.278
Egenkapital 31. december	500.000	1.339.051	42.820.958	0	44.660.009

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Personaleomkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Lønninger	3.624.615	3.220.549
Pensioner	117.230	100.877
Andre omkostninger til social sikring	60.511	52.560
	<u>3.802.356</u>	<u>3.373.986</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>7</u>

3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Andel af overskud	737.978	857.951
Andel af underskud i dattervirksomheder	-9.319	-111.215
Afskrivning af goodwill	918.433	0
	<u>1.647.092</u>	<u>746.736</u>

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Andel af overskud	330.350	1.093.001
Andel af underskud i associerede virksomheder	-6.193	-25.127
	<u>324.157</u>	<u>1.067.874</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	110.245	707
Renteindtægter fra associerede virksomheder	26.228	16.387
Andre finansielle indtægter	418.571	102.084
	<u>555.044</u>	<u>119.178</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	357.698	52.726
Renteomkostninger associerede virksomheder	4.690	0
Andre finansielle omkostninger	4.806.173	1.099.849
	<u>5.168.561</u>	<u>1.152.575</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-48.312	0
Årets udskudte skat	-142.327	1.619.663
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	34.650
	<u>-190.639</u>	<u>1.654.313</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	88.080.422
Overførsler i årets løb	29.521.157
Kostpris 31. december	<u>117.601.579</u>
Værdireguleringer 1. januar	49.988.128
Årets værdireguleringer	620.000
Værdireguleringer 31. december	<u>50.608.128</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>168.209.707</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

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

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	89.230.000	89.550.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-320.000	3.390.000
Budgetperiode	2024	2023
Nettoleje	3.425.203	3.398.452
Afkastkrav beboelse	3,5% - 4,05%	3,35% - 3,80%
Afkastkrav erhverv	4,05%	5,50%

Noter til årsregnskabet

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

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	78.979.707	48.518.550
Værdiregulering, resultatopgørelse	940.000	2.847.078
Budgetperiode	2024	2023
Nettleje	2.970.882	2.973.804
Afkastkrav beboelse	5,25%	5,00%
Afkastkrav erhverv	6,75%-7,25%	6,70% - 7,00%
Afkastkrav kontor	6,75%	6,75%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,50 % - 7,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,7 %.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	189.100.000	168.209.707	151.700.000
Ændring i dagsværdi	20.890.293	0	-16.509.707

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	762.259	10.471.157
Tilgang i årets løb	29.835	20.052.065
Afgang i årets løb	-207.281	0
Overførsler i årets løb	0	-29.521.157
Kostpris 31. december	<u>584.813</u>	<u>1.002.065</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	198.709	0
Årets afskrivninger	67.678	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-69.094	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>197.293</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>387.520</u>	<u>1.002.065</u>
Afskrives over	<u>5-10 år</u>	

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.789.724	8.033.333
Tilgang i årets løb	2.500.000	0
Overførsler	500.000	756.391
Kostpris 31. december	<u>11.789.724</u>	<u>8.789.724</u>
Værdireguleringer 1. januar	-4.024.430	-4.104.775
Årets resultat	728.659	746.736
Modtagne udbytter	0	-330.000
Afskrivning på goodwill	918.433	0
Overførsler	2.918.434	-336.391
Værdireguleringer 31. december	<u>541.096</u>	<u>-4.024.430</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.330.820</u>	<u>4.765.294</u>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	<u>918.433</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	66,67%
Krabbe Ejendomme ApS	Holstebro	40.000	100%
Wiums Renseri ApS	Holstebro	40.000	51,67%
KJB Ejendomme ApS	Holstebro	1.500.000	66,67%

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
11. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.450.489	1.786.880
Tilgang i årets løb	10.000	420.000
Overførsler	-500.000	-756.391
Kostpris 31. december	<u>960.489</u>	<u>1.450.489</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.542.232	2.337.967
Årets resultat	324.157	1.067.874
Modtagne udbytter	-150.000	-200.000
Overførsler	-2.918.434	336.391
Værdireguleringer 31. december	<u>797.955</u>	<u>3.542.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.758.444</u>	<u>4.992.721</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Restaurant JA A/S	Holstebro	1.000.000	34%
Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS	Holstebro	100.000	25%
Hjaltesvej ApS	Holstebro	2.400.000	25%
Skovkrabben ApS	Herning	40.000	25%

	2023	2022
	DKK	DKK
12. Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	0	233.708
	<u>0</u>	<u>233.708</u>

Noter til årsregnskabet

13. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-aktier	100	100.000
B-aktier	400	400.000
		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

2023	2022
DKK	DKK

14. 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	93.140.585	79.240.424
Mellem 1 og 5 år	7.760.840	5.320.467
Langfristet del	100.901.425	84.560.891
Inden for 1 år	1.378.191	938.259
	<u>102.279.616</u>	<u>85.499.150</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	800.000	0
Langfristet del	800.000	0
Inden for 1 år	800.000	0
Øvrig kortfristet gæld	2.639.850	2.338.257
	<u>4.239.850</u>	<u>2.338.257</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	165.391.157	135.250.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i Åglimt 3, 7500 Holstebro med en regnskabsmæssige på	3.680.000	3.710.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.712, der giver pant i Danmarksgade 20, 7500 Holstebro med en regnskabsmæssige på	2.818.550	2.818.550
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	348.000	328.000
Mellem 1 og 5 år	161.000	230.000
	<u>509.000</u>	<u>558.000</u>

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet kaution overfor KJB Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen på DKK 22.158.483.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen DKK 3.543.789.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution begrænset til TDKK 500 for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 625.849.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor KJB Ejendomme ApS' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 747.693.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Krabbe & Partner A/S' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 1.484.169.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Krabbe & Kjær ApS' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 6.774.380.

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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.

Investeringsjendomme 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.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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 5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 posterne "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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealisationseværdi.

Modtagne acantobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital