
Krabbe A/S

Danmarksgade 20, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /6 2022

Jes E. Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. juni 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisorerets 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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 1. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

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

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltessvej 16
7500 Holstebro

Advokat

Advokathuset A/S
Hjaltessvej 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	15.612	5.960	14.017	8.945	2.797
Resultat før finansielle poster	12.380	5.909	12.907	7.948	1.922
Årets resultat	11.199	5.055	9.724	6.245	1.115
Balance					
Balancesum	144.181	134.067	115.314	89.537	77.547
Egenkapital	42.884	33.684	29.625	20.322	14.289
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,6%	4,4%	11,2%	8,9%	2,5%
Soliditetsgrad	29,7%	25,1%	25,7%	22,7%	18,4%
Forrentning af egenkapital	29,3%	16,0%	38,9%	36,1%	8,1%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		5.082.818	242.822
Værdireguleringer af investeringsaktiver		10.528.743	5.717.306
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		15.611.561	5.960.128
Personaleomkostninger	2	-3.192.352	-35.528
Af- og nedskrivninger		-38.981	-15.795
Resultat før finansielle poster		12.380.228	5.908.805
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	959.422	175.857
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	985.332	933.607
Finansielle indtægter	5	46.679	122.062
Finansielle omkostninger	6	-608.619	-962.522
Resultat før skat		13.763.042	6.177.809
Skat af årets resultat	7	-2.563.580	-1.123.057
Årets resultat		11.199.462	5.054.752

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.488.440	409.464
Overført resultat	8.687.902	2.645.288
	11.199.462	5.054.752

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	9	129.100.000	118.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	326.969	86.019
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	2.438.857	2.242.751
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	2.930.700	100.000
Materielle anlægsaktiver		134.796.526	121.278.770
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	3.928.558	8.169.138
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	4.124.847	2.639.026
Finansielle anlægsaktiver		8.053.405	10.808.164
Anlægsaktiver		142.849.931	132.086.934
Varebeholdninger	12	121.128	73.308
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		177.156	26.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		219.519	789.431
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		496.919	5.654
Andre tilgodehavender		197.950	939.488
Selskabsskat		32.000	32.014
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		34.650	88.879
Periodeafgrænsningsposter		45.637	21.124
Tilgodehavender		1.203.831	1.902.690
Likvide beholdninger		5.715	3.906
Omsætningsaktiver		1.330.674	1.979.904
Aktiver		144.180.605	134.066.838

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	13	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	1.488.440
Overført resultat		38.383.691	29.695.789
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	2.000.000
Egenkapital		42.883.691	33.684.229
Hensættelse til udskudt skat		10.549.895	7.951.679
Hensatte forpligtelser		10.549.895	7.951.679
Gæld til realkreditinstitutter		76.670.806	77.880.081
Langfristede gældsforpligtelser	14	76.670.806	77.880.081
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.164.172	1.121.594
Kreditinstitutter		5.102.362	3.939.607
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	18.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		238.036	62.270
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.577.502	6.891.438
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.720.935	872.655
Anden gæld		2.273.206	1.632.387
Periodeafgrænsningsposter		0	11.998
Kortfristede gældsforpligtelser		14.076.213	14.550.849
Gældsforpligtelser		90.747.019	92.430.930
Passiver		144.180.605	134.066.838
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	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	1.488.440	29.695.789	2.000.000	33.684.229
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-1.488.440	8.687.902	4.000.000	11.199.462
Egenkapital 31. december	500.000	0	38.383.691	4.000.000	42.883.691

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejningsvirksomhed samt investering i ejendomme.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.003.973	0
Pensioner	79.395	0
Andre omkostninger til social sikring	36.385	0
Andre personaleomkostninger	<u>72.599</u>	<u>35.528</u>
	<u>3.192.352</u>	<u>35.528</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>0</u>
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	959.422	433.764
Andel af underskud i dattervirksomheder	<u>0</u>	<u>-257.907</u>
	<u>959.422</u>	<u>175.857</u>
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>985.332</u>	<u>933.607</u>
	<u>985.332</u>	<u>933.607</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.099	63.591
Renteindtægter associerede virksomheder	4.543	0
Andre finansielle indtægter	<u>29.037</u>	<u>58.471</u>
	<u>46.679</u>	<u>122.062</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK	
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.499	125.741	
Andre finansielle omkostninger	539.120	836.781	
	608.619	962.522	
7 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	-34.636	-87.823	
Årets udskudte skat	2.598.216	1.210.880	
	2.563.580	1.123.057	
8 Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	138.951	2.242.751	100.000
Tilgang i årets løb	279.931	196.106	2.830.700
Kostpris 31. december	418.882	2.438.857	2.930.700
Ned- og afskrivninger 1. januar	52.932	0	0
Årets afskrivninger	38.981	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	91.913	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	326.969	2.438.857	2.930.700
Afskrives over	5-10 år		

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	85.627.693
Tilgang i årets løb	285.557
Afgang i årets løb	-564.300
Kostpris 31. december	<u>85.348.950</u>
Værdireguleringer 1. januar	33.222.307
Årets værdireguleringer	<u>10.528.743</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>43.751.050</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>129.100.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 reviderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

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

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	86.160.000	78.830.000
Budgetperiode	2022	2021
Nettoleje	3.285.932	3.162.602
Afkastkrav beboelse	3,25% - 3,90%	3,50% - 4,10%
Afkastkrav erhverv	5,50%	5,50%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	42.940.000	40.020.000
Budgetperiode	2022	2021
Nettoleje	2.731.823	2.682.503
Afkastkrav beboelse	5,10%	5,25%
Afkastkrav erhverv	6,75% - 7,00%	7,00% - 7,25%
Afkastkrav kontor	7,00%	7,35%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,25 % - 7,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,7 %.

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	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	145.600.000	129.100.000	116.200.000
Ændring i dagsværdi	16.500.000	0	-12.900.000

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.033.333	8.033.333
Kostpris 31. december	8.033.333	8.033.333
Værdireguleringer 1. januar	135.805	659.948
Årets resultat	959.420	175.857
Udbytte til moderselskabet	-5.200.000	-700.000
Værdireguleringer 31. december	-4.104.775	135.805
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.928.558	8.169.138

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	67%
Krabbe Ejendomme ApS	Holstebro	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.286.391	1.016.391
Tilgang i årets løb	616.489	270.000
Afgang i årets løb	-116.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.786.880</u>	<u>1.286.391</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.352.635	419.028
Årets resultat	985.332	933.607
Værdireguleringer 31. december	<u>2.337.967</u>	<u>1.352.635</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.124.847</u>	<u>2.639.026</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejeraandel
Wiums Renseri ApS	Holstebro	40.000	35%
KJB Ejendomme ApS	Holstebro	1.500.000	33%
Restaurant JA A/S	Holstebro	1.000.000	33%
Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS	Holstebro	100.000	25%
Hjaltensvej ApS	Holstebro	2.400.000	25%

	2021 DKK	2020 DKK
12 Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	121.128	73.308
	<u>121.128</u>	<u>73.308</u>

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 500.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi</u> 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.

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:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	70.041.759	72.517.296
Mellem 1 og 5 år	6.629.047	5.362.785
Langfristet del	76.670.806	77.880.081
Inden for 1 år	1.164.172	1.121.594
	<u>77.834.978</u>	<u>79.001.675</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 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	129.100.000	118.850.000
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	3.500.000	3.320.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor KJB Ejendomme ApS's gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 22.714.960.

Selskabet har afgivet kaution overfor Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december DKK 3.545.587.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor KJB Ejendomme ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 621.662.

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 650 for Wiums Renseri ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 156.306.

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 500 for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 722.199.

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 3.000 for Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 0.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Partner A/S' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 1.422.358.

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 1.000 for Krabbe & Kjær ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2021 DKK 4.607.695.

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af nærværende årsrapport for Krabbe A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2021 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.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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 immaterielle og 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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 investeringsejen-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

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 under-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

balance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

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 indregnet 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 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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$