
Krabbe A/S

Danmarksgade 20, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/6 2023

Jes E. Andersen
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. juni 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 27. juni 2023

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 Hjaltensvej 16 7500 Holstebro
Advokat	Advokathuset A/S Hjaltensvej 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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	5.692	5.083	243	1.587	3.266
Resultat før finansielle poster	8.356	12.380	5.909	12.907	7.948
Årets resultat	7.483	11.199	5.055	9.724	6.245
Balance					
Balancesum	162.287	144.181	134.067	115.314	89.537
Egenkapital	46.367	42.884	33.684	29.625	20.322
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,1%	8,6%	4,4%	11,2%	8,9%
Soliditetsgrad	28,6%	29,7%	25,1%	25,7%	22,7%
Egenkapitalforrentning	16,8%	29,3%	16,0%	38,9%	36,1%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		5.692.237	5.082.818
Værdiregulering af investeringsaktiver		6.237.078	10.528.743
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		11.929.315	15.611.561
Personaleomkostninger	2	-3.437.073	-3.192.352
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-131.249	-38.981
Andre driftsomkostninger		-4.853	0
Resultat før finansielle poster		8.356.140	12.380.228
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	746.736	959.422
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	1.067.874	985.332
Finansielle indtægter	5	119.178	46.679
Finansielle omkostninger	6	-1.152.575	-608.619
Resultat før skat		9.137.353	13.763.042
Skat af årets resultat	7	-1.654.313	-2.563.580
Årets resultat		7.483.040	11.199.462

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-1.488.440
Overført resultat	4.483.040	8.687.902
	7.483.040	11.199.462

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme	8	138.068.550	129.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	563.550	326.969
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	10.471.157	2.438.857
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	0	2.930.700
Materielle anlægsaktiver		149.103.257	134.796.526
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	4.765.294	3.928.558
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	4.992.721	4.124.847
Finansielle anlægsaktiver		9.758.015	8.053.405
Anlægsaktiver		158.861.272	142.849.931
Varebeholdninger	12	233.708	121.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		252.428	177.156
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.284	219.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.178.785	496.919
Andre tilgodehavender		1.474.539	197.950
Selskabsskat		22.000	32.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		92.013	34.650
Periodeafgrænsningsposter		79.500	45.637
Tilgodehavender		3.181.549	1.203.831
Likvide beholdninger		10.091	5.715
Omsætningsaktiver		3.425.348	1.330.674
Aktiver		162.286.620	144.180.605

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital	13	500.000	500.000
Overført resultat		42.866.731	38.383.691
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	4.000.000
Egenkapital		46.366.731	42.883.691
Hensættelse til udskudt skat		12.204.208	10.549.895
Hensatte forpligtelser		12.204.208	10.549.895
Gæld til realkreditinstitutter		84.560.891	76.670.806
Langfristede gældsforpligtelser	14	84.560.891	76.670.806
Gæld til realkreditinstitutter	14	938.259	1.164.172
Kreditinstitutter		7.768.555	5.102.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.860	238.036
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.905.614	2.577.502
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.933.232	2.720.935
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		92.013	0
Anden gæld		2.338.257	2.273.206
Kortfristede gældsforpligtelser		19.154.790	14.076.213
Gældsforpligtelser		103.715.681	90.747.019
Passiver		162.286.620	144.180.605
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	38.383.691	4.000.000	42.883.691
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	4.483.040	3.000.000	7.483.040
Egenkapital 31. december	500.000	42.866.731	3.000.000	46.366.731

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.220.549	3.003.973
Pensioner	100.877	79.395
Andre omkostninger til social sikring	52.560	36.385
Andre personaleomkostninger	63.087	72.599
	<u>3.437.073</u>	<u>3.192.352</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>6</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	857.951	959.422
Andel af underskud i dattervirksomheder	-111.215	0
	<u>746.736</u>	<u>959.422</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.093.001	985.332
Andel af underskud i associerede virksomheder	-25.127	0
	<u>1.067.874</u>	<u>985.332</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	707	13.099
Renteindtægter fra associerede virksomheder	16.387	4.543
Andre finansielle indtægter	102.084	29.037
	<u>119.178</u>	<u>46.679</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.726	69.499
Andre finansielle omkostninger	1.099.849	539.120
	<u>1.152.575</u>	<u>608.619</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-34.636
Årets udskudte skat	1.619.663	2.598.216
Regulering af udskudt skat tidligere år	34.650	0
	<u>1.654.313</u>	<u>2.563.580</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	85.348.950
Tilgang i årets løb	-87.078
Overførsler i årets løb	2.818.550
Kostpris 31. december	<u>88.080.422</u>
Værdireguleringer 1. januar	43.751.050
Årets værdireguleringer	6.237.078
Værdireguleringer 31. december	<u>49.988.128</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>138.068.550</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:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	89.550.000	86.160.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.390.000	7.894.300
Budgetperiode	2023	2022
Nettoleje	3.398.452	3.285.932
Afkastkrav beboelse	3,35% - 3,80%	3,25% - 3,90%
Afkastkrav erhverv	5,50%	5,50%

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

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	48.518.550	42.940.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.847.078	2.634.443
Budgetperiode	2023	2022
Nettoleje	2.973.804	2.731.823
Afkastkrav beboelse	5,00%	5,10%
Afkastkrav erhverv	6,70% - 7,00%	6,75% - 7,00%
Afkastkrav kontor	6,75%	7,00%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,35 % - 7,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,6 %.

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

Ændringer i	-0.5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	4,1	4,6	5,1
Dagsværdi	156.100.000	138.068.550	124.700.000
Ændring i dagsværdi	18.031.450	0	-13.368.550

9. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle anlægs- aktiver under udførelse DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	418.882	2.438.857	2.930.700
Tilgang i årets løb	429.683	8.032.300	12.150
Afgang i årets løb	-86.306	0	-124.300
Overførsler i årets løb	0	0	-2.818.550
Kostpris 31. december	<u>762.259</u>	<u>10.471.157</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	91.913	0	0
Årets afskrivninger	131.249	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-24.453	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>198.709</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>563.550</u>	<u>10.471.157</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>5-10 år</u>		

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.033.333	8.033.333
Overførsler	756.391	0
Kostpris 31. december	<u>8.789.724</u>	<u>8.033.333</u>
Værdireguleringer 1. januar	-4.104.775	135.805
Årets resultat	746.736	959.420
Modtagne udbytter	-330.000	-5.200.000
Overførsler	-336.391	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.024.430</u>	<u>-4.104.775</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.765.294</u>	<u>3.928.558</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	67%
Krabbe Ejendomme ApS	Holstebro	40.000	100%
Wiums Renseri ApS	Holstebro	840.000	52%

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
11. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.786.880	1.286.391
Tilgang i årets løb	420.000	616.489
Afgang i årets løb	0	-116.000
Overførsler	-756.391	0
Kostpris 31. december	<u>1.450.489</u>	<u>1.786.880</u>
Værdireguleringer primo 1. januar	2.337.967	1.352.635
Årets resultat	1.067.874	985.332
Modtagne udbytter	-200.000	0
Overførsler	336.391	0
Værdireguleringer 31. december	<u>3.542.232</u>	<u>2.337.967</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.992.721</u>	<u>4.124.847</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
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%
Hjaltelvej ApS	Holstebro	2.400.000	25%

	2022	2021
	DKK	DKK
12. Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	233.708	121.128
	<u>233.708</u>	<u>121.128</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.

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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	79.240.424	70.041.759
Mellem 1 og 5 år	5.320.467	6.629.047
Langfristet del	84.560.891	76.670.806
Inden for 1 år	938.259	1.164.172
	<u>85.499.150</u>	<u>77.834.978</u>

2022	2021
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	135.250.000	129.100.000
---	-------------	-------------

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	3.710.000	3.500.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 13.200, der giver pant i Nupark 43, 7500 Holstebro med en regnskabsmæssige på	10.471.157	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.712, der giver pant i Danmarksgade 20, 7500 Holstebro med en regnskabsmæssige på	2.818.550	0

Noter til årsregnskabet

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	328.000	0
Mellem 1 og 5 år	230.000	0
	<u>558.000</u>	<u>0</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's gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2022 DKK 21.318.021.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2022 DKK 3.543.789.

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 500 for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2022 DKK 669.843.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor KJB Ejendomme ApS mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2022 DKK 706.613

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Krabbe & Partner A/S mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2022 DKK 1.233.849.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Krabbe & Kjær ApS mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2022 DKK 4.568.656.

Noter til årsregnskabet

16. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2022 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 2022 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 og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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, 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

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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 2022 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.

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 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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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, 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

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 provenuets 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 nominel værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital