
Krabbe A/S

Nupark 45, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/8 2020

Jes E. Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. august 2020

Direktion

Peter Krabbe
direktør

Bestyrelse

Kristian Krabbe
formand

Peter Krabbe

Jes E. Andersen

Kathrine B. Krabbe

Frederik 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 24. august 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Selskabsoplysninger

Selskabet

Krabbe A/S
Nupark 45
7500 Holstebro

Telefon: 97452233

CVR-nr.: 16 48 21 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holstebro

Bestyrelse

Kristian Krabbe, formand
Peter Krabbe
Jes E. Andersen
Kathrine B. Krabbe
Frederik Krabbe

Direktion

Peter Krabbe

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltesvej 16
7500 Holstebro

Advokat

Advokathuset A/S
Hjaltesvej 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:

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	14.017	8.945	2.199	2.562	2.436
Resultat før finansielle poster	12.907	7.948	1.345	1.757	607
Årets resultat	9.724	6.245	1.107	2.399	1.165
Balance					
Balancesum	115.314	89.537	46.362	39.723	44.052
Egenkapital	29.629	20.322	13.019	12.010	9.611
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	11,2%	8,9%	2,9%	4,4%	1,4%
Soliditetsgrad	25,7%	22,7%	28,1%	30,2%	21,8%
Forrentning af egenkapital	38,9%	37,5%	8,8%	22,2%	12,8%

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat før skat på DKK 12.468.092, heraf værdireguleringer på DKK 12.430.500, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 29.734.637.

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Ledelsen vurderer indtil videre, at Covid-19 ikke får væsentlig påvirkning på selskabets aktivitet i 2020.

Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at udtale sig om, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet øvrige forhold, der har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.586.839	3.265.564
Værdireguleringer af investeringsaktiver		12.430.500	5.679.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		14.017.339	8.944.564
Personaleomkostninger	2	-1.094.069	-987.552
Af- og nedskrivninger		-15.795	-9.480
Resultat før finansielle poster		12.907.475	7.947.532
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	-760.673	527.957
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	755.419	46.146
Finansielle indtægter	5	125.323	21.151
Finansielle omkostninger	6	-559.451	-692.888
Resultat før skat		12.468.093	7.849.898
Skat af årets resultat	7	-2.744.426	-1.605.032
Årets resultat		9.723.667	6.244.866

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	416.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-351.976	527.957
Overført resultat	9.075.643	5.300.909
	9.723.667	6.244.866

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	9	99.810.001	64.471.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	101.814	117.609
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	2.433.840	17.255.812
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	100.000	0
Materielle anlægsaktiver		102.445.655	81.844.421
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	8.693.281	2.464.285
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	1.435.419	2.989.669
Finansielle anlægsaktiver		10.128.700	5.453.954
Anlægsaktiver		112.574.355	87.298.375
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.915	105.065
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.142.668	2.105.211
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.000	0
Andre tilgodehavender		396.765	19.919
Selskabsskat		10.000	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		135.868	0
Periodeafgrænsningsposter		0	8.805
Tilgodehavender		2.739.216	2.239.000
Omsætningsaktiver		2.739.216	2.239.000
Aktiver		115.313.571	89.537.375

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.078.976	1.430.952
Overført resultat		27.050.502	17.974.858
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	416.000
Egenkapital	12	29.629.478	20.321.810
Hensættelse til udskudt skat		6.740.799	3.860.505
Hensatte forpligtelser		6.740.799	3.860.505
Gæld til realkreditinstitutter		58.284.250	59.196.307
Langfristede gældsforpligtelser	13	58.284.250	59.196.307
Gæld til realkreditinstitutter	13	819.770	582.015
Kreditinstitutter		7.794.635	4.234.916
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.222.070	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		49.588	129.588
Selskabsskat		0	94.364
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	52.048
Anden gæld		4.772.981	1.065.822
Kortfristede gældsforpligtelser		20.659.044	6.158.753
Gældsforpligtelser		78.943.294	65.355.060
Passiver		115.313.571	89.537.375
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Ledelsen vurderer indtil videre, at Covid-19 ikke får væsentlig påvirkning på selskabets aktivitet i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at udtale sig om, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet øvrige forhold, der har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	1.094.069	987.552
	1.094.069	987.552
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	1.430.070	527.957
Andel af underskud i dattervirksomheder	-180.412	0
Afskrivning af goodwill	-2.010.331	0
	-760.673	527.957
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	755.419	46.146
	755.419	46.146
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	124.323	18.035
Andre finansielle indtægter	1.000	3.116
	125.323	21.151

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK	
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	87.070	0	
Andre finansielle omkostninger	472.381	692.888	
	559.451	692.888	
7 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	-135.868	186.053	
Årets udskudte skat	2.880.294	1.418.979	
	2.744.426	1.605.032	
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	17.255.812	0
Tilgang i årets løb	0	2.433.840	100.000
Overførsler i årets løb	0	-17.255.812	0
Kostpris 31. december	138.951	2.433.840	100.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	21.342	0	0
Årets afskrivninger	15.795	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	37.137	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	101.814	2.433.840	100.000
Afskrives over	5-10 år		

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	49.396.499
Tilgang i årets løb	5.652.689
Overførsler i årets løb	17.255.812
Kostpris 31. december	<u>72.305.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.074.501
Årets værdireguleringer	12.430.500
Værdireguleringer 31. december	<u>27.505.001</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>99.810.001</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:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	70.280.000	37.298.000
Budgetperiode	2020	2019
Nettoleje	3.280.242	1.821.490
Afkastkrav beboelse	3,75%-4,2%	3,81%-4,6%
Afkastkrav erhverv	5,8%	6%

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	29.530.000	27.173.000
Budgetperiode	2020	2019
Nettoleje	2.361.866	2.309.413
Afkastkrav beboelse	6%	5,93%
Afkastkrav erhverv	7,75%	9,5%
Afkastkrav kontor	7,35%	7,65%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 7,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1 %.

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	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	111.654.000	99.810.000	87.966.000
Ændring i dagsværdi	11.844.000	0	-11.844.000

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	1.033.333	1.033.333
Tilgang i årets løb	4.500.000	0
Overførsler i årets løb	2.500.000	0
Kostpris 31. december	<u>8.033.333</u>	<u>1.033.333</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.430.952	902.995
Årets resultat	1.249.658	527.957
Afskrivning på goodwill	-2.010.331	0
Overførsler i årets løb	-10.331	0
Værdireguleringer 31. december	<u>659.948</u>	<u>1.430.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.693.281</u>	<u>2.464.285</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%	636.103	-180.412
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	67%	3.033.666	562.011
Krabbe Ejendomme A/S	Holstebro	5.000.000	100%	6.034.734	1.055.396

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.336.391	2.836.391
Tilgang i årets løb	180.000	500.000
Overførsler i årets løb	-2.500.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.016.391</u>	<u>3.336.391</u>
Værdireguleringer 1. januar	-346.722	-392.868
Årets resultat	755.419	-451
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	46.597
Overførsler i årets løb	10.331	0
Værdireguleringer 31. december	<u>419.028</u>	<u>-346.722</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.435.419</u>	<u>2.989.669</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Wiums Renseri ApS	Holstebro	164.104	35%	-330.031	-67.711
KJB Ejendomme ApS	Holstebro	1.500.000	33%	3.766.257	2.266.257
Restaurant JA A/S*	Holstebro	400.000	45%	400.000	0

* Investeringen er indregnet til kostpris pr. 31/12-2019, da første regnskabsperiode afsluttes 31/12-2020 for dette selskab.

12 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.430.952	17.974.859	416.000	20.321.811
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-416.000	-416.000
Årets resultat	0	-351.976	9.075.643	1.000.000	9.723.667
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>1.078.976</u>	<u>27.050.502</u>	<u>1.000.000</u>	<u>29.629.478</u>

Noter til årsregnskabet

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

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal 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.

13 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	51.850.048	53.932.949
Mellem 1 og 5 år	6.434.202	5.263.358
Langfristet del	<u>58.284.250</u>	<u>59.196.307</u>
Inden for 1 år	819.770	582.015
	<u>59.104.020</u>	<u>59.778.322</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	95.220.000	77.791.812
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i Åglimt 3, 7500 Holstebro	2.750.000	2.660.000
Ejerpantebrev på i alt TDKK 5.000, der giver pant i Silkeborgvej 234-236, 8230 Åbyhøj	47.318.000	30.843.812

Eventualforpligtelser

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

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 500 for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 3.000 for Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS' mellemværende med bankforbindelse.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Partner A/S' mellemværende med bankforbindelse. Krabbe & Partner A/S har pr. 31/12 2019 en gæld på DKK 1.084.883.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Kjær ApS' mellemværende med bankforbindelse. Krabbe & Kjær ApS har pr. 31/12 2019 en gæld på DKK 8.579.993.

Koncernes selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Koncernens resterende selskabsskat for 2019 udgør DKK 0.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2019 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 2019 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.

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 sammen drag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 velinformede 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 2019 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

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

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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