
Krabbe A/S

Nupark 45, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
24/6 2021

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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.

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 24. juni 2021

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
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
Hjaltvej 16
7500 Holstebro

Advokat

Advokathuset A/S
Hjaltvej 14
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Nykredit
Dalgasgade 23
7400 Herning

Jyske Bank
St. Torv 1
7500 Holstebro

Hoved- og nøgletal

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

	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	5.960	14.017	8.945	2.199	2.562
Resultat før finansielle poster	5.909	12.907	7.948	1.345	1.757
Årets resultat	5.055	9.724	6.245	1.107	2.399
Balance					
Balancesum	134.067	115.314	89.537	46.362	39.723
Egenkapital	33.684	29.629	20.322	13.019	12.010
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,4%	11,2%	8,9%	2,9%	4,4%
Soliditetsgrad	25,1%	25,7%	22,7%	28,1%	30,2%
Forrentning af egenkapital	16,0%	38,9%	37,5%	8,8%	22,2%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		242.822	1.586.839
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.717.306	12.430.500
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		5.960.128	14.017.339
Personaleomkostninger	2	-35.528	-1.094.069
Af- og nedskrivninger		-15.795	-15.795
Resultat før finansielle poster		5.908.805	12.907.475
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	175.857	-760.673
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	933.607	755.419
Finansielle indtægter	5	122.062	125.323
Finansielle omkostninger	6	-962.522	-559.452
Resultat før skat		6.177.809	12.468.092
Skat af årets resultat	7	-1.123.057	-2.744.426
Årets resultat		5.054.752	9.723.666

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	409.464	-351.976
Overført resultat	2.645.288	9.075.642
	5.054.752	9.723.666

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	9	118.850.000	99.810.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	86.019	101.814
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	2.242.751	2.433.840
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	100.000	100.000
Materielle anlægsaktiver		121.278.770	102.445.655
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	8.169.138	8.693.281
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	2.639.026	1.435.419
Finansielle anlægsaktiver		10.808.164	10.128.700
Anlægsaktiver		132.086.934	112.574.355
Varebeholdninger	12	73.308	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.100	3.915
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		789.431	2.142.668
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.654	50.000
Andre tilgodehavender		939.488	396.765
Selskabsskat		32.014	10.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		88.879	135.868
Periodeafgrænsningsposter		21.124	0
Tilgodehavender		1.902.690	2.739.216
Likvide beholdninger		3.906	0
Omsætningsaktiver		1.979.904	2.739.216
Aktiver		134.066.838	115.313.571

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	13	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.488.440	1.078.976
Overført resultat		29.695.789	27.050.501
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		33.684.229	29.629.477
Hensættelse til udskudt skat		7.951.679	6.740.799
Hensatte forpligtelser		7.951.679	6.740.799
Gæld til realkreditinstitutter		77.880.081	58.284.250
Langfristede gældsforpligtelser	14	77.880.081	58.284.250
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.121.594	819.770
Kreditinstitutter		3.939.607	7.794.635
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.270	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.891.438	7.222.070
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		872.655	49.588
Anden gæld		1.632.387	4.772.982
Periodeafgrænsningsposter		11.998	0
Kortfristede gældsforpligtelser		14.550.849	20.659.045
Gældsforpligtelser		92.430.930	78.943.295
Passiver		134.066.838	115.313.571
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	1.078.976	27.050.501	1.000.000	29.629.477
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	409.464	2.645.288	2.000.000	5.054.752
Egenkapital 31. december	500.000	1.488.440	29.695.789	2.000.000	33.684.229

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejningsvirksomhed samt investering i ejendomme.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	35.528	1.094.069
	<u>35.528</u>	<u>1.094.069</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	433.764	1.430.070
Andel af underskud i dattervirksomheder	-257.907	-180.412
Afskrivning af goodwill	0	-2.010.331
	<u>175.857</u>	<u>-760.673</u>
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	933.607	755.419
	<u>933.607</u>	<u>755.419</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	63.591	124.323
Andre finansielle indtægter	58.471	1.000
	<u>122.062</u>	<u>125.323</u>

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK	
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	125.741	87.070	
Andre finansielle omkostninger	836.781	472.382	
	962.522	559.452	
7 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	-87.823	-135.868	
Årets udskudte skat	1.210.880	2.880.294	
	1.123.057	2.744.426	
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	2.433.840	100.000
Tilgang i årets løb	0	594.571	0
Overførsler i årets løb	0	-785.660	0
Kostpris 31. december	138.951	2.242.751	100.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	37.137	0	0
Årets afskrivninger	15.795	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	52.932	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	86.019	2.242.751	100.000
Afskrives over	5-10 år		

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	72.305.000
Tilgang i årets løb	12.537.033
Overførsler i årets løb	785.660
Kostpris 31. december	<u>85.627.693</u>
Værdireguleringer 1. januar	27.504.001
Årets værdireguleringer	<u>5.718.306</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>33.222.307</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>118.850.000</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:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	78.830.000	70.280.000
Budgetperiode	2021	2020
Nettoleje	3.162.602	3.280.242
Afkastkrav beboelse	3,50% - 4,10%	3,75% - 4,20%
Afkastkrav erhverv	5,50%	5,80%

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	40.020.000	29.530.000
Budgetperiode	2021	2020
Nettoleje	2.682.503	2.361.866
Afkastkrav beboelse	5,25%	6,00%
Afkastkrav erhverv	7,00% - 7,25%	7,75%
Afkastkrav kontor	7,35%	7,35%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,50 % - 7,35 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,9 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	133.200.000	118.850.000	107.500.000
Ændring i dagsværdi	14.350.000	0	-11.350.000

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.033.333	1.033.333
Tilgang i årets løb	0	4.500.000
Overførsler i årets løb	0	2.500.000
Kostpris 31. december	<u>8.033.333</u>	<u>8.033.333</u>
Værdireguleringer 1. januar	659.948	1.430.952
Årets resultat	175.857	1.249.658
Udbytte til moderselskabet	-700.000	0
Afskrivning på goodwill	0	-2.010.331
Overførsler i årets løb	0	-10.331
Værdireguleringer 31. december	<u>135.805</u>	<u>659.948</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.169.138</u>	<u>8.693.281</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100%	378.196	-257.907
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	67%	3.359.480	325.814
Krabbe Ejendomme A/S	Holstebro	5.000.000	100%	5.551.288	216.542

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.016.391	3.336.391
Tilgang i årets løb	270.000	180.000
Overførsler i årets løb	0	-2.500.000
Kostpris 31. december	<u>1.286.391</u>	<u>1.016.391</u>
Værdireguleringer 1. januar	419.028	-346.722
Årets resultat	933.607	755.419
Overførsler i årets løb	0	10.331
Værdireguleringer 31. december	<u>1.352.635</u>	<u>419.028</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.639.026</u>	<u>1.435.419</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Wiums Renseri ApS	Holstebro	164.104	35%	-396.923	-66.886
KJB Ejendomme ApS	Holstebro	1.500.000	33%	6.102.615	2.336.358
Restaurant JA A/S	Holstebro	1.000.000	45%	1.464.464	464.464

	2020 DKK	2019 DKK
12 Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	<u>73.308</u>	<u>0</u>
	<u>73.308</u>	<u>0</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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	72.517.296	51.850.048
Mellem 1 og 5 år	5.362.785	6.434.202
Langfristet del	77.880.081	58.284.250
Inden for 1 år	1.121.594	819.770
	<u>79.001.675</u>	<u>59.104.020</u>

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 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	118.850.000	95.220.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i Åglimt 3, 7500 Holstebro, hvis regnskabsmæssige på	3.320.000	2.750.000

Eventualforpligtelser

Anparten i Krabbe & Kjær ApS er stillet til sikkerhed overfor datterselskabet Krabbe & Kjær ApS's mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 8.639.818.

Selskabet har afgivet kaution overfor KJB Ejendomme ApS's gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december DKK 13.889.274.

Selskabet har afgivet kaution overfor Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december DKK 3.547.895.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor KJB Ejendomme ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 754.252

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 650 for Wiums Renseri ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 307.621.

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 500 for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 781.118.

Selskabet har afgivet en begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 3.000 for Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 0.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Partner A/S' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 719.998.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Krabbe & Kjær ApS' mellemværende med bankforbindelse. Gælden udgør pr. 31. december 2020 DKK 8.639.818.

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 2020 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 2020 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 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.

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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2020 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 la-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

vere 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 ubalance, 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 hensyn-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tagen 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 af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$