

---

# ***Krabbe Ejendomme A/S***

Nupark 45, Måbjerg, 7500 Holstebro

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 38 07 35 91

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

Jes E. Andersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Krabbe Ejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. august 2020

## Direktion

Kristian Krabbe  
direktør

## Bestyrelse

Jes E. Andersen  
formand

Peter Krabbe

Kristian Krabbe

Kathrine B. Krabbe

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Krabbe Ejendomme 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 Ejendomme 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.

## 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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. august 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Krabbe Ejendomme A/S<br>Nupark 45<br>Måbjerg<br>7500 Holstebro<br>E-mail: Kristian@krabbe-as.dk<br><br>CVR-nr.: 38 07 35 91<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Holstebro |
| <b>Bestyrelse</b>    | Jes E. Andersen, formand<br>Peter Krabbe<br>Kristian Krabbe<br>Kathrine B. Krabbe  |
| <b>Direktion</b>     | Kristian Krabbe  |
| <b>Revision</b>      | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hjaltvej 16<br>7500 Holstebro  |
| <b>Advokat</b>       | Advokathuset Funch & Nielsen<br>Hjaltvej 14<br>7500 Holstebro  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit<br>Dalgasgade 23<br>7400 Herning  |

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK    |
|---|------|------------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger                     |      | -7.250           | -10.939        |
| <b>Bruttoresultat</b>                           |      | <b>-7.250</b>    | <b>-10.939</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 3    | 988.425          | -68.411        |
| Finansielle indtægter                           | 4    | 96.365           | 97.489         |
| Finansielle omkostninger                        | 5    | -3.255           | 0              |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>1.074.285</b> | <b>18.139</b>  |
| Skat af årets resultat                          | 6    | -18.876          | -19.041        |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>1.055.409</b> | <b>-902</b>    |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |                  |             |
|--|------------------|-------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 700.000          | 0           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 828.864          | 0           |
| Overført resultat  | -473.455         | -902        |
|  | <b>1.055.409</b> | <b>-902</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 7    | 1.028.864        | 41.331           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>1.028.864</b> | <b>41.331</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>1.028.864</b> | <b>41.331</b>    |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder             |      | 7.513.976        | 4.961.663        |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 285.296          | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>7.799.272</b> | <b>4.961.663</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>0</b>         | <b>1.635</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>7.799.272</b> | <b>4.963.298</b> |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>8.828.136</b> | <b>5.004.629</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note     | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital  |          | 5.000.000        | 5.000.000        |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |          | 828.864          | 0                |
| Overført resultat  |          | -494.117         | -20.662          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |          | 700.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>   | <b>8</b> | <b>6.034.747</b> | <b>4.979.338</b> |
| Kreditinstitutter  |          | 36               | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |          | 2.482.931        | 0                |
| Selskabsskat   |          | 292.041          | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat       |          | 12.131           | 19.041           |
| Anden gæld   |          | 6.250            | 6.250            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |          | <b>2.793.389</b> | <b>25.291</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |          | <b>2.793.389</b> | <b>25.291</b>    |
| <b>Passiver</b>  |          | <b>8.828.136</b> | <b>5.004.629</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                            | 1        |                  |                  |
| Væsentligste aktiviteter                                   | 2        |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 9        |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 10       |                  |                  |

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

## 2 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er af erhverve og udvikle selskaber, der driver virksomhed med ejendomsprojekter, indkøb og salg af ejendomme tillige med udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

|  | <u>2019</u><br>DKK | <u>2018</u><br>DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                    |                    |
| Andel af overskud i dattervirksomheder                   | 988.425            | -68.411            |
|  | <b>988.425</b>     | <b>-68.411</b>     |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>                           |                    |                    |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                  | 96.365             | 97.489             |
|  | <b>96.365</b>      | <b>97.489</b>      |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>                        |                    |                    |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder               | 2.280              | 0                  |
| Renter bank  | 975                | 0                  |
|  | <b>3.255</b>       | <b>0</b>           |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>                          |                    |                    |
| Årets aktuelle skat                                      | 18.876             | 19.041             |
|  | <b>18.876</b>      | <b>19.041</b>      |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2019<br>DKK             | 2018<br>DKK          |
|---|-------------------------|----------------------|
| <b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                           |                         |                      |
| Kostpris 1. januar  | 200.000                 | 200.000              |
| Tilgang i årets løb   | <u>0</u>                | <u>0</u>             |
| Kostpris 31. december   | <u>200.000</u>          | <u>200.000</u>       |
| Værdireguleringer 1. januar   | -159.561                | -91.150              |
| Årets resultat  | <u>988.425</u>          | <u>-68.411</u>       |
| Værdireguleringer 31. december  | <u>828.864</u>          | <u>-159.561</u>      |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | <u>0</u>                | <u>892</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                             | <b><u>1.028.864</u></b> | <b><u>41.331</u></b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn  | Hjemsted  | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|---|-----------|-----------------|-------------------------|
| Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS        | Holstebro | 100.000         | 100%                    |
| Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS | Holstebro | 100.000         | 100%                    |

## 8 Egenkapital

|                                 | Selskabs-<br>kapital<br>DKK | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret<br>DKK | I alt<br>DKK            |
|---------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|--|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 5.000.000                   | 0   | -20.662                     | 0  | 4.979.338               |
| Årets resultat                  | <u>0</u>                    | <u>828.864</u>  | <u>-473.455</u>             | <u>700.000</u>                                       | <u>1.055.409</u>        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>5.000.000</u></b>     | <b><u>828.864</u></b>   | <b><u>-494.117</u></b>      | <b><u>700.000</u></b>                                | <b><u>6.034.747</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS' mellemværende med bankforbindelse. Ejendomsselskabet Nedergaardsvej ApS har pr. 31/12 2019 en gæld på DKK 10.816.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse. Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS har pr. 31/12 2019 en gæld på DKK 835.905.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 408.049. 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe Ejendomme 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.