

# Ejendomsselskabet Kromosevej A/S

## Årsrapport 2018/19

(CVR-nr. 38 36 91 21)  
Holtedam 1  
3050 Humlebæk  
(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18. december 2019

Som dirigent: \_\_\_\_\_  
Anton Mikkelsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Ledelsesberetning .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Egenkapitalsopgørelse.....	9
Noter .....	10

## Ledelsesberetning

Selskabets hovedformål er drift og administration af fast ejendom.

Resultatet for 2018/19 udgør DKKt -1.895, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne, idet ejendommen ikke var udlejet ved regnskabsårets start.

Der er i slutningen af regnskabsåret indgået en ny lejekontrakt, som har påvirket bruttofortjenesten positivt.

Selskabet vurderes ikke at være udsat for særlige risici.

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2019/20.

Aktionærer i henhold til selskabslovens §55 er Coloplast Ejendomme A/S, Høltedam 1, 3050 Humlebæk, som ejer 100% af aktiekapitalen i Ejendoms-selskabet Kromosevej A/S. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Coloplast A/S.

## Hoved- og nøgletal

DKKt	2018/19	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	-2.320	-3.083	1.548
Driftsresultat	-2.341	-3.104	1.533
Finansielle poster, netto	-7	-4	-2
Resultat før skat	-2.348	-3.108	1.531
Årets resultat efter skat	-1.895	-2.425	1.284
Samlede aktiver	18.356	19.420	23.964
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0
Egenkapital ultimo	16.091	18.686	22.311
Afkastningsgrad, %	-12%	-14%	6%
Egenkapitalandel, %	88%	96%	93%

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt Årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Kromosevej A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 11. december 2019

I direktionen:

\_\_\_\_\_  
Jesper Kalenberg

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Anders Lonning-Skovgaard

\_\_\_\_\_  
Henrik Deneke

\_\_\_\_\_  
Claus Lundbæk Ottosen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kromosevej A/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kromosevej A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 revisions-bevis 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer 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.

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.

Hellerup, den 11. december 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Rikke Lund-Kühl  
statsautoriseret revisor  
mne33507

Thomas Beltrão Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne 45342

## Resultatopgørelse

1. oktober – 30. september

Note	DKKt	
	2018/19	2017/18
2 <b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-2.320</b>	<b>-3.083</b>
2 Administrationsomkostninger	-21	-21
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	<b>-2.341</b>	<b>-3.104</b>
3 Finansielle omkostninger	-7	-4
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.348</b>	<b>-3.108</b>
4 Skat af årets resultat	453	683
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.895</b>	<b>-2.425</b>
<b>Overskudsdisponering</b>		
Overført resultat for året	-1.895	-3.125
Foreslået udbytte for året	0	700
<b>Overført overskud</b>	<b>-1.895</b>	<b>-2.425</b>

## Balance

30. september

Note	DKKt	
	2019	2018
<b>Aktiver</b>		
	16.071	17.873
Grunde og bygninger		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.071</b>	<b>17.873</b>
	1.154	69
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
	0	778
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
6 Udskudt skatteaktiv	617	649
	339	0
Tilgodehavende skat - mellemregning med moderselskab		
	175	51
Andre tilgodehavender		
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.285</b>	<b>1.547</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.285</b>	<b>1.547</b>
<b>Aktiver</b>	<b>18.356</b>	<b>19.420</b>
<b>Passiver</b>		
	500	500
Selskabskapital		
	0	700
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
	15.591	17.486
Overført overskud		
<b>Egenkapital</b>	<b>16.091</b>	<b>18.686</b>
	1.072	115
Anden gæld		
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>1.072</b>	<b>115</b>
	0	213
Selskabsskat - mellemregning med moderselskab		
	140	381
Gæld til tilknyttede virksomheder		
	0	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
	1.053	0
Anden gæld		
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>1.193</b>	<b>619</b>
<b>Forpligtelser</b>	<b>2.265</b>	<b>734</b>
<b>Passiver</b>	<b>18.356</b>	<b>19.420</b>

7 Begivenheder efter balancedagen

8 Eventualposter

9 Transaktioner med nærtstående parter



## Egenkapitalsoppgørelse

DKKt	Aktiekapital	Forslag til udbytte	Overført overskud	I alt
Saldo pr. 1.10.2017	500	1.200	20.611	22.311
Betalt udbytte	0	-1.200	0	-1.200
Årets resultat	0	700	-3.125	-2.425
<b>Saldo pr. 30.9.2018</b>	<b>500</b>	<b>700</b>	<b>17.486</b>	<b>18.686</b>
Betalt udbytte	0	-700	0	-700
Årets resultat	0	0	-1.895	-1.895
<b>Saldo pr. 30.9.2019</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>15.591</b>	<b>16.091</b>

Aktiekapitalen udgøres af 500.000 stk. aktier med en nominal værdi af 1,00 DKK pr. stk.

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 2018/19 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse b virksomhed.

#### Hoved- og nøgletalsdefinitioner

Driftsresultat: Indtjening før renter og skat  
Afkastningsgrad: Driftsresultat / Gns. aktiver  
Egenkapitalsandel: Egenkapital i alt / Aktiver.

#### 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 tilbageførslers 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.

#### Resultatopgørelse

##### Bruttofortjeneste

Omsætning, direkte omkostninger og andre driftsindtægter er sammendraget i bruttofortjeneste. Omsætning omfatter huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme, og indregnes i takt med at de indtjenes.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger som kan henføres til de udlejede ejendomme.

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, her-

under gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet og selskabets ejendomme.

##### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter.

##### Skat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Der sker fuld fordeling af sambeskatningsindkomsten.

Tillæg, fradrag og godtgørelser under acontoskatteordningen indgår under finansielle poster. I resultatopgørelsen indregnes den aktuelle skat af årets resultat samt ændring i hensættelse til udskudt skat. Skat af egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Der foretages fuld hensættelse til udskudt skat på grundlag af alle midlertidige forskelle ved brug af den balanceorienterede gælds metode. Forskellene opstår mellem den skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser og disses regnskabsmæssige værdi. Udskudt skat opgøres med de skattesatser, der er vedtaget eller forventet vedtaget på balancedagen.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen materialer, komponenter, underleverandørydelser, direkte lønforbrug samt omkostninger, der direkte kan henføres til det fremstillede aktiv. Låneomkostninger indregnes ikke som en del af kostprisen.

Afskrivning foretages over aktivernes forventede levetid. De forventede levetider er:

Bygninger	15-25 år
-----------	----------

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Pr. balancedagen foretages vurdering af aktivernes restværdi, restlevetid samt afskrivningsmønster. Ændringer heri behandles som ændringer i regnskabsmæssige skøn.

Avance og tab ved afhændelse eller skrotning af et materielt anlægsaktiv indregnes i resultatopgørelsen som andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning

Den bogførte værdi af materielle anlægsaktiver, vurderes ved indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er behov for nedskrivning, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til den højeste værdi af netto-salgsværdi eller nytteværdi.

Nedskrivning indregnes i den samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balance til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svare til pålydende værdi.

#### Egenkapital

Udbytte, der foreslås udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

### 2. Personalemkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte i selskabet udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

### 3. Finansielle omkostninger

DKKt	2018/19	2017/18
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5	1
Andre finansielle omkostninger	2	3
<b>I alt</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

### 4. Skat af årets resultat

DKKt	2018/19	2017/18
Aktuel skat af årets resultat	-339	-297
Ændring i udskudt skat	32	-386
Ændring vedr. tidligere år	-146	0
<b>I alt</b>	<b>-453</b>	<b>-683</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

	2019	2018
DKKt	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Samlet kostpris 1.10.	21.027	21.027
<b>Samlet kostpris 30.9.</b>	<b>21.027</b>	<b>21.027</b>
Samlede af- og nedskrivninger 1.10.	3.154	1.352
Årets af- og nedskrivninger	1.802	1.802
<b>Samlede af- og nedskrivninger 30.9.</b>	<b>4.956</b>	<b>3.154</b>
<b>Indregnet værdi 30.9.</b>	<b>16.071</b>	<b>17.873</b>

### 6. Udskudt skat

DKKt	2019	2018
Udskudt skat, primo	-649	-263
Ændring i udskudt skat - ført i resultatopgørelsen	32	-386
<b>Udskudt skat (- aktiv / + forpligtelse)</b>	<b>-617</b>	<b>-649</b>

Udskudt skat hviler på følgende regnskabsposter:

Materielle anlægsaktiver	-617	-649
<b>I alt</b>	<b>-617</b>	<b>-649</b>

Selskabets skattemæssige anskaffelsessum på selskabets ejendomme overstiger den regnskabsmæssige anskaffelsessum. Forskelsværdien udgør et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på DKKt 3.871.

### 7. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som væsentligt påvirker resultat for året eller egenkapital pr. 30. september 2019.

## **8. Eventualposter**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Coloplast A/S og hæfter solidarisk for skattegæld hermed. Ejendomsselskabet Kromosevej A/S har ingen yderligere eventualforpligtelser.

## **9. Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter udgøres af bestyrelses- og direktionsmedlemmer samt moderselskabet Coloplast A/S og Coloplast Ejendomme A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter finder sted på markedsmæssige vilkår.