

# Ejendomsselskabet Kromosevej A/S

## Årsrapport

---

2019/20

Godkendt på selskabets generalforsamling den 17. februar 2021

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

# Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning og hoved- nøgletal	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

# Ledelsesberetning og hoved- nøgletal

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019/20 vurderes som tilfredsstillende og udgør DKK 1.662 tusinde.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker resultatet for året eller egenkapitalen pr. 30 september 2020.

## Hoved- nøgletal

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Resultatopgørelse, tusinde kr.</b>				
Bruttofortjeneste	1.445	-2.320	-3.083	1.548
Driftsresultat	1.424	-2.341	-3.104	1.533
Finansielle poster, netto	-1	-7	-4	-2
Resultat før skat	1.423	-2.348	-3.108	1.531
Årets resultat efter skat	1.662	-1.895	-2.425	1.284
<b>Balance, tusinde kr.</b>				
Samlede aktiver	20.012	18.356	19.420	23.964
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-	-	-	-
Egenkapital ultimo	17.753	16.091	18.686	22.311
<b>Nøgletal, %</b>				
Afkastningsgrad, %	7%	-12%	-14%	6%
Egenkapitalandel, %	89%	88%	96%	93%

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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, 10. februar 2021

## Direktionen

Jesper Kalenberg

## 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

### 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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, 10. februar 2021

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR nr. 33 77 12 31

Rikke Lund-Kühl  
statsautoriseret revisor  
mne33507

Thomas Beltrão-Primdahl  
statsautoriseret revisor  
mne45342

# Resultatopgørelse

1. oktober – 30. september

Tusinde kr.	Note	2019/20	2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	1.445	-2.320
Administrationsomkostninger	2	-21	-21
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>		1.424	-2.341
Finansielle omkostninger	3	-1	-7
<b>Resultat før skat</b>		1.423	-2.348
Skat af årets resultat	4	239	453
<b>Årets resultat</b>		1.662	-1.895

# Balance

30. september

Tusinde kr.	Note	2020	2019
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.268	16.071
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>14.268</b>	<b>16.071</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78	1.154
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.320	-
Udskudt skatteaktiv	7	1.346	617
Tilgodehavende skat - mellemregning med moderselskab		-	339
Andre tilgodehavender		-	175
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.744</b>	<b>2.285</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.744</b>	<b>2.285</b>
<b>Aktiver</b>			
		<b>20.012</b>	<b>18.356</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500	500
Overført overskud		17.253	15.591
<b>Egenkapital</b>		<b>17.753</b>	<b>16.091</b>
Anden gæld		1.100	1.072
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>1.100</b>	<b>1.072</b>
Selskabsskat - mellemregning med moderselskab		490	-
Gæld til tilknyttede virksomheder		22	140
Anden gæld		647	1.053
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>1.159</b>	<b>1.193</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>2.259</b>	<b>2.265</b>
<b>Passiver</b>			
		<b>20.012</b>	<b>18.356</b>
Overskudsdisponering	5		
Eventualposter	8		



# Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.	Aktie- kapital	Forslag til udbytte	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. oktober 2018</b>	500	700	17.486	<b>18.686</b>
Betalt udbytte	-	-700	-	<b>-700</b>
Årets resultat	-	-	-1.895	<b>-1.895</b>
<b>Egenkapital pr. 1. oktober 2019</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>15.591</b>	<b>16.091</b>
Årets resultat	-	-	1.662	<b>1.662</b>
<b>Egenkapital pr. 30. september 2020</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>17.253</b>	<b>17.753</b>

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

# Noter

## Note 1 Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kromosevej A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er ingen ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste år.

### 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 og direkte omkostninger 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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet og selskabets ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renter og realiserede samt urealiserede valutakursreguleringer.

## Skat

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

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.

## Note 1, fortsat

### 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.

Låneomkostninger indregnes ikke som en del af kostprisen.

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

Bygninger 15-25 år

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 nettosalgsværdi 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 for regnskabsåret indregnes i balancen som forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Udbytte, der foreslås udbetalt for regnskabsåret indgår i egenkapitalen og oplyses i en note til egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

### Pengestrømsopgørelse

Ved aflæggelse af årsrapporten har Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 fundet anvendelse, således at der ikke udarbejdes pengestrømsopgørelse, da den udarbejdes for koncernen af Coloplast A/S.

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for Coloplast A/S, Holtedam 1, 3050 Humlebæk, CVR. nr. 69 74 99 17.

## Note 2

### Personaleomkostninger

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

## Note 3

### Finansielle omkostninger

Tusinde kr.	2019/20	2018/19
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-	5
Andre finansielle omkostninger	1	2
<b>I alt</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

## Note 4

### Skat af årets resultat

Tusinde kr.	2019/20	2018/19
Aktuel skat af årets resultat	490	-339
Ændring i udskudt skat	-729	32
Ændring vedr.tidligere år	-	-146
<b>I alt</b>	<b>-239</b>	<b>-453</b>

## Note 5

### Resultatdisponering

Tusinde kr.	2019/20	2018/19
<b>Overskudsdisponering</b>		
Overført resultat for året	1.662	-1.895
<b>Overført overskud</b>	<b>1.662</b>	<b>-1.895</b>

## Note 6

### Materielle anlægsaktiver

Tusinde kr.	2019/20	2018/19
	Grunde og bygninger	
Samlet kostpris 1. oktober	21.027	21.027
Samlet kostpris 30. september	21.027	21.027
Samlede af- og nedskrivninger 1. oktober	4.956	3.154
Årets af- og nedskrivninger	1.803	1.802
Samlede af- og nedskrivninger 30. september	6.759	4.956
<b>Indregnet værdi 30. september</b>	<b>14.268</b>	<b>16.071</b>

## Note 7

### Udskudt skat

Tusinde kr.	2019/20	2018/19
Udskudt skat, primo	-617	-649
Ændring i udskudt skat - ført i resultatopgørelsen	-729	32
<b>Udskudt skat (- aktiv / + forpligtelse)</b>	<b>-1.346</b>	<b>-617</b>
Udskudt skat hviler på følgende regnskabsposter:		
Materielle anlægsaktiver	-1.346	-617
<b>I alt</b>	<b>-1.346</b>	<b>-617</b>

Selskabets skattemæssige anskaffelsessum på selskabets ejendomme overstiger den regnskabsmæssige anskaffelsessum. Forskelsværdien udgør et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på DKKt 3.319.

---

## Note 8

### Eventualforpligtelser

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