

# FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB

Grønningen 15, st th  
1270 København K

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/03/2017**

---

**henrik Bernhardt**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB Grønningen 15, st th 1270 København K  Fax: 33133588  CVR-nr: 11535496 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 København K
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1013415044

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/03/2017

## Direktion

Henrik Bernhardt

## Bestyrelse

Henrik Bernhardt

Peer Henrik Brusgaard

Per Madsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, 14/03/2017

Ole Karstensen  
Statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG GODKENDT  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG GODKENDT  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er administration af og udlejning af ejendomme inkl. skov ejet af selskabet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 54 tkr. sammenholdt med 1.052 tkr. året før. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 solgt samtlige boligejendomme til et nyt ejendomssetup, hvori modervirksomheden er medaktionær med 1/3 ejerandel. Selskabet ejer herefter skovarealer på Langeland, arealer som er erhvervet i 1993.

Selskabet har i 2016 samt primo 2017 solgt selskabets sidste 2 sommerhuse beliggende i Skagen. Når provenue fra salg af det seneste sommerhus modtages i maj 2017 vil dette blive udloddet til moderselskabet som a conto udbytte for 2017.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som har indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme og indtægter fra skovdrift indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger til drift, administration, honorarer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

### Skat af årets resultat

I henhold til lovbekendtgørelsen om indkomstbeskatning af aktieselskaber mv. § 3 A indgår selskabet i moderselskabets beskatningsgrundlag efter reglerne i bekendtgørelse om pensionsafkastbeskatningsloven.

Ved opgørelse af den skattepligtige indkomst for indkomståret for modervirksomheden (Pensionskassen for Farmakonomet) indgår selskabet som en ejendom, således at positive værdireguleringer af "selskabet" bliver



skattepligtig i beskatningsgrundlaget for modervirksomheden.

Den effektive skatteprocent i 2016 udviser således 0 %.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonterings-faktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Investering i skov måles til skønnet dagsværdi bl.a. med udgangspunkt i skønnet dagsværdi af beregnet træmængde.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Ejendomme til salg indregnes til salgspris fratrukket forventede salgsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtigelser og lovpligtige vedligeholdelsesforpligtigelser

Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtigelser omfatter forpligtigelser i henhold til lejelovens bestemmelser. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtigelser indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt at indfrielse af forpligtigelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....	1	1.685.144	1.520.398
Eksterne omkostninger .....		-1.517.882	-1.473.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-100.837	1.010.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>66.425</b>	<b>1.056.939</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>66.425</b>	<b>1.056.939</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	486	7.193
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-12.757	-11.328
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>54.154</b>	<b>1.052.804</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>54.154</b>	<b>1.052.804</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		3.500.000	2.500.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	45.000.000
Overført resultat .....		-3.445.846	-46.447.196
<b>I alt .....</b>		<b>54.154</b>	<b>1.052.804</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		44.350.000	47.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>44.350.000</b>	<b>47.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>44.350.000</b>	<b>47.900.000</b>
Andre tilgodehavender .....		16.202	24.542
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.202</b>	<b>24.542</b>
Likvide beholdninger .....		4.659.679	3.376.544
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.675.881</b>	<b>3.401.086</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>49.025.881</b>	<b>51.301.086</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	10.000.000	10.000.000
Overført resultat .....		34.948.958	38.394.804
Forslag til udbytte .....		3.500.000	2.500.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>48.448.958</b>	<b>50.894.804</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		551.923	324.032
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		25.000	82.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>576.923</b>	<b>406.282</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>576.923</b>	<b>406.282</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>49.025.881</b>	<b>51.301.086</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	10.000.000	38.394.804	2.500.000	50.894.804
Betalt udbytte .....			-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat .....		-3.445.846	3.500.000	54.154
Egenkapital, ultimo .....	10.000.000	34.948.958	3.500.000	48.448.958

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	0	272.342
Skovindtægter	1.685.144	1.248.056
	<b>1.685.144</b>	<b>1.520.398</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	486	7.193

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	12.757	11.328
	<b>12.757</b>	<b>11.328</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>investerings ejendomme. kr.</b>
Kostpris primo	26.594.000
Tilgang	0
Afgang	-1.294.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.300.000</b>
værdiregulering primo	21.306.000
Værdiregulering tilbageført	-2.156.000
Årets værdiregulering	-100.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>19.050.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.350.000</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 10.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har de seneste 5 år ikke været ændringer i aktiekapitalen.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for betaling af moms indenfor fællesregistreringen med Pensionskassen for Farmakonomer og FarmaPension A/S.

## **7. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Pensionskassen for Farmakonomer  
Grønningen 15, st. th.  
1270 København K

### **Koncernforhold**

Indgår i koncernregnskab for: Pensionskassen for Farmakonomer.

## **8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Selskabet har ligesom i 2015 ikke haft ansatte i 2016.