

Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den . maj 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet hovedformål er administration af og udlejning af ejendomme inkl. skov ejet af selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 1.017.621 kr., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne, og selskabets ledelse betragter resultatet som tilfredsstillende.

Selskabet har i 2017 solgt et sidste sommerhus og ejer herefter skovarealer på Langeland erhvervet i 1993.

Skovarealerne er primo 2018 sat til salg. Salgsprocessen forløber planmæssigt og de samlede arealer forventes afhændet i løbet af 2018

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i øvrigt fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. maj 2018

Direktionen:

Nikolaj Stampe
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Michael Nellemann Pedersen
Formand

Nicolai Ørnstrup Pilehave

Nikolaj Stampe

Resultatopgørelse

Alle beløb i kr.

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning		848.461	1.685.144
Andre eksterne omkostninger	2	- 800.646	- 1.517.882
Andre driftsindtægter		9.759	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		- 1.050.000	-100.837
Resultat af primær drift		- 1.011.944	66.425
Finansielle indtægter		1.224	486
Finansielle omkostninger		- 6.901	- 12.757
Årets resultat før skat		- 1.017.621	54.154
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		- 1.017.621	54.154
Der foreslås disponeret således			
Overført til overført resultat		- 1.017.621	
		- 1.017.621	

Årsrapport 2017

Balance

Alle beløb i kr.

Aktiver	Note	2017	2016
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	40.000.000	44.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>40.000.000</u>	<u>44.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.000.000</u>	<u>44.350.000</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		18.291	16.202
Likvide beholdninger		<u>760.476</u>	<u>4.659.679</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>778.767</u>	<u>4.675.881</u>
Aktiver i alt		<u>40.778.767</u>	<u>49.025.881</u>

Balance

Alle beløb i kr.

Passiver	Note	2017	2016
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		30.431.337	34.948.958
Forslag til udbytte			3.500.000
Egenkapital i alt	4	40.431.337	48.448.958
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		347.430	551.923
Anden gæld		0	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		347.430	576.923
Passiver i alt		40.778.767	49.025.881
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	5		
Koncern- og ejerforhold	6		

Noter

Alle beløb i kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet 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 fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

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.

Omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende drift mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter rente af bankindestående

Skat

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 Farmakonomer) indgår selskabet som en ejendom, således at positive værdireguleringer af "selskabet" bliver skattepligtig i beskatningsgrundlaget for modervirksomheden.

Den effektive skatteprocent i 2017 udviser således 0 %.

Balancen

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.

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

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note 2

Administrationsomkostninger

Direktionen er ikke aflønnet af selskabet.
Der har ikke været ansat personale i selskabet.
Administrationen af selskabet varetages af PKA A/S.

Note 3

Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings ejendomme</u>
Kostpris primo	25.300.000
Afgang i året	- 1.300.000
Kostpris ultimo	<u>24.000.000</u>
Værdiregulering primo	19.050.000
Værdiregulering i året	- 1.050.000
Tilbageført værdiregulering i året	- 2.000.000
Værdiregulering ultimo	<u>16.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>

Note 4

Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført Resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	10.000.000	34.948.958	3.500.000	48.448.958
Udloddet udbytte		- 3.500.000	- 3.500.000	- 7.000.000
Overført af årets resultat		- 1.017.621		- 1.017.621
Egenkapital ultimo	<u>10.000.000</u>	<u>30.431.337</u>	<u>0</u>	<u>40.431.337</u>

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.
Anpartskapitalen er udstedt i stk. á 10.000 kr.
Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen, de seneste 5 regnskabsår.

Note 5

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for betaling af moms indenfor fællesregistreringen med Pensionskassen for Farmakonomet og FarmaPension A/S.
Selskabet har ingen panthæftelser, kaution- garanti- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.

Note 6

Koncern- og ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af følgende pensionskasser, som besidder aktier, der er tillagt mindst 5% af kapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5% af anpartskapitalen.

Pensionskassen for Farmakonomet, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup.