

FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB

Grønningen 15, st th
1270 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2016

Henrik Bernhardt

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB Grønningen 15, st th 1270 København K Fax: 33133588 CVR-nr: 11535496 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 København K
Revisor	ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Osvald Helmuths Vej 4 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/03/2016

Direktion

Peter Bache Vognbjerg

Bestyrelse

Peter Bache Vognbjerg

Peer Brusgaard

Per Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FARMAKONOMERNES EJENDOMSAKTIESELSKAB for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 15/03/2016

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er administration af og udlejning af ejendomme ejet af selskabet og dets modervirksomhed Pensionskassen for Farmakonomer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.052 tkr. sammenholdt med 8.509 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. Ejendommene er primært solgt til den bogførte dagsværdi. Selskabet ejer herefter primært skovarealer på Langeland, arealer som er erhvervet i 1993.

Som følge af den begrænsede aktivitet overvejes det om skovarealer kan overflyttes til modervirksomheden, hvorefter selskabet forventes nedlukket.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som har indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

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 2015 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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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".

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 nettorealisation sværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	1.520.398	5.973.000
Eksterne omkostninger		-1.473.459	-5.381.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.010.000	8.315.000
Bruttoresultat		1.056.939	8.907.000
Resultat af ordinær primær drift		1.056.939	8.907.000
Andre finansielle indtægter	2	7.193	2.000
Øvrige finansielle omkostninger	3	-11.328	0
Ordinært resultat før skat		1.052.804	8.909.000
Årets resultat		1.052.804	8.909.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	28.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		45.000.000	
Overført resultat		-46.447.196	-19.091.000
I alt		1.052.804	8.909.000

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		47.900.000	120.430.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	47.900.000	120.430.000
Anlægsaktiver i alt		47.900.000	120.430.000
Andre tilgodehavender		24.542	754.000
Tilgodehavender i alt		24.542	754.000
Likvide beholdninger		3.376.544	4.373.000
Omsætningsaktiver i alt		3.401.086	5.127.000
Aktiver i alt		51.301.086	125.557.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	5	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		38.394.804	84.842.000
Forslag til udbytte		2.500.000	28.000.000
Egenkapital i alt		50.894.804	122.842.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		324.032	572.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		82.250	2.143.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		406.282	2.715.000
Gældsforpligtelser i alt		406.282	2.715.000
Passiver i alt		51.301.086	125.557.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	10.000.000	84.842.000	28.000.000	122.842.000
Udbytte			-73.000.000	-73.000.000
Årets resultat		46.447.196	47.500.000	1.052.804
Egenkapital, ultimo	10.000.000	38.394.804	2.500.000	50.894.804

Noter

1. Nettoomsætning

	2015	2014
Nettoomsætning		
Lejeindtægter	272.342	4.471.000
Skovindtægter	1.248.056	1.502.000
	1.520.398	5.973.000

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter	2015	2014
Øvrige renteindtægter	7.193	2.000

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	2015	2014
Øvrige finansielle omkostninger	11.328	0
	11.328	0

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	investerings ejendomme. kr.
Kostpris primo	60.229.000
Tilgang	0
Afgang	-33.635.000
Kostpris ultimo	26.594.000
værdiregulering primo	60.201.000
Værdiregulering tilbageført	-39.905.000
Årets værdiregulering	1.010.000
Værdiregulering ultimo	21.306.000
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.900.000

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.