

# Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar – 31. december)

## Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab

**pka**



**Sammen** giver  
vi mere tilbage

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. april 2020

**Dirigent**

---

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet hovedformål er administration af ejendomme ejet af selskabet.

<b>Hovedtal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alle beløb i tusinde kr.		
Huslejeindtægter	8	603
Resultat af primær drift	-52	3.126
Resultat af finansielle poster	-136	-43
Årets resultat	530	2.405
Investering i materielle anlægsaktiver	4.526	0
Egenkapital	10.530	42.836
Balancesum	10.543	43.557

### Nøgletal i %

Afkastgrad	-2,2	5.436,5
Ejendomsinvesteringsgrad	42,9	0,0
Egenkapitalandel	99,9	98,3
Egenkapitalens forrentning	2,0	11,2

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

### Årets resultat

Selskabet har i året realiseret et overskud på 530 t. kr., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne, og selskabets ledelse betragter resultatet som tilfredsstillende.

Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør 10.530 t. kr.

### Skat

Selskabet har i 2019 ikke opfyldt kravene til lovbekendtgørelsen om indkomstbeskatning af aktieselskaber mv. § 3A, og er dermed selvstændigt skattepligtige for regnskabsåret.

### Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke være begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. marts 2020

Direktionen:

---

Jon Steingrim Johnsen  
Administrerende direktør

---

Michael Nellemann Pedersen  
Direktør

Bestyrelse:

---

Henrik Klitmøller Rasmussen  
Formand

---

Ann-Mari Damholt Grønbæk

---

Lisa Wieweg Rosendahl  
Hermansen

---

Susanne Engstrøm

---

Jesper Gulev Larsen

---

Susanne Kure

---

Jørgen Moestrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 væsentlig 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 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 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 for 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 årsregnskabet.

## Årsrapport 2019

Som led i revisionen, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 forsætte 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 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 bl.a. 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.

København, den 23. marts 2020

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## Årsrapport 2019

### Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	8	603
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-44	-541
<b>Bruttoresultat</b>		-36	62
Administrationsomkostninger	4	-16	-10
Andre driftsindtægter		0	3.074
<b>Resultat af primær drift</b>		-52	3.126
Finansielle omkostninger		-136	-43
<b>Resultat før skat</b>		-188	3.083
Skat af årets resultat		718	-678
<b>Årets resultat</b>		<u><b>530</b></u>	<u><b>2.405</b></u>
 <b>Der foreslås disponeret således:</b>			
Overført til overført resultat		530	
		<u><b>530</b></u>	

## Årsrapport 2019

### Balance

Alle beløb i tusinde kr.

#### Aktiver

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.526	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<u>4.526</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.526</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.806	0
Udskudt selskabsskatteaktiv		41	0
Andre tilgodehavender		115	115
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>4.963</u>	<u>115</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.054</u>	<u>43.442</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.017</b></u>	<u><b>43.557</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>10.543</b></u>	<u><b>43.557</b></u>



## Balance

Alle beløb i tusinde kr.

### Passiver

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		530	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	32.836
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<u><b>10.530</b></u>	<u><b>42.836</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	42
Selskabsskat		2	678
Anden gæld		11	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>13</u>	<u>720</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>14</b></u>	<u><b>720</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>10.543</b></u>	<u><b>43.557</b></u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Noter

Alle beløb i tusinde kr.

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

#### 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.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

#### Resultatopgørelsen

##### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

##### Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

##### Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

##### Skat

Der indregnes skat af årets resultat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger. Skatten indregnes som (tilgodehavende eller skyldig) skat og udskudt selskabsskat (skatteaktiv eller skatteforpligtelse) i balancen.

Tillæg eller godtgørelse i forbindelse med skattens betaling betragtes som finansielle poster og indgår ikke i den beregnede eller indregnede selskabsskat.

#### Balancen

##### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi udover den 10 årige budgetperiode, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomsstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelsesår mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

## Årsrapport 2019

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendommen indregnes over resultatopgørelsen.

### Deltagelse i interessentselskaber ved ejendomsinvesteringer

Interessentskaberne offentliggør ikke selvstændige årsrapporter under henvisning til bestemmelserne i årsregnskabsloven. Interessentskaberne indarbejdes pro rate i interessenternes årsrapporter. Ejendomsaktieselskabet hæfter solidarisk for interessentskabernes forpligtelser.

### Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i danske pengeinstitutter.

### Øvrige poster i aktiverne

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Øvrige poster i passiverne

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

### Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

### Note 2

#### Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beboelse	8	0
Erhverv	0	603
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b>8</b>	<b>603</b>

### Note 3

#### Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Driftsomkostninger	41	541
Vedligeholdelse ud over hensat	3	0
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b>44</b>	<b>541</b>

## Årsrapport 2019

### Note 4

#### Administrationsomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Øvrige administrationsomkostninger	16	10
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>16</b>	<b>10</b>

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

### Note 5

#### Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris pr. 1.1.2019	0
Tilgang	4.526
<b>Kostpris pr. 31.12.2019</b>	<b>4.526</b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2019	0
Værdiregulering i året	0
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2019</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019</b>	<b>4.526</b>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 0 t. kr.

### Note 6

#### Egenkapital

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1.1.2019	10.000	0	32.836	42.836
Udbetalt udbytte			-32.836	-32.836
Overført af årets resultat		530		530
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>10.000</b>	<b>530</b>	<b>0</b>	<b>10.530</b>

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for Farmakonomer med hjemsted i Gentofte kommune.

Aktierne er udstedt i stk. á 10.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

**Note 7**

**Eventualforpligtelser**

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

Selskabet har ingen pant hæftelser, kautions- garanti- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.

**Note 8**

**Nærtstående parter**

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Farmakonomer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Farmakonomer.

Renten af mellemværendet indgår i 2019 med en omkostning på 25 t. kr. mod en omkostning på 0 t. kr. i 2018.