

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Pharmatrade Ejendomme A/S

CVR-nr. 54 55 63 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2015.


Ib Overgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Pharmatrade Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 13. april 2015

Direktion



Jan Overgaard
Fabrikant

Bestyrelse



Henrik Overgaard
Fabrikant



Ib Overgaard
Fabrikant



Jan Overgaard
Fabrikant

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Pharmatrade Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pharmatrade Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 13. april 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørgen Anker Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pharmatrade Ejendomme A/S Skaaremosevej 11-14 3230 Græsted CVR-nr.: 54 55 63 14 Stiftet: 22. november 2005 Hjemsted: Gribskov Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Overgaard, Fabrikant Ib Overgaard, Fabrikant Jan Overgaard, Fabrikant
Direktion	Jan Overgaard, Fabrikant
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Pharma-Trade A/S
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS, Gribskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 260 t.kr. mod 9 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -210 t.kr. mod -215 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pharmatrade Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pharmatrade Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste	260.463	9
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.619	-89
Driftsresultat	171.844	-80
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	106.550	0
Andre finansielle indtægter	1.319	1
1 Øvrige finansielle omkostninger	-553.044	-310
Resultat før skat	-273.331	-389
2 Skat af årets resultat	63.551	174
Årets resultat	-209.780	-215
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-209.780	-215
Disponeret i alt	-209.780	-215

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2014 kr.	2013 t.kr.
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.300.904	3.390
Materielle anlægsaktiver i alt	3.300.904	3.390
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	11.041.221	11.604
Finansielle anlægsaktiver i alt	11.041.221	11.604
Anlægsaktiver i alt	14.342.125	14.994
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	31.250	31
Tilgodehavende selskabsskat	80.679	85
Tilgodehavender i alt	111.929	116
Likvide beholdninger	250.438	471
Omsætningsaktiver i alt	362.367	587
Aktiver i alt	14.704.492	15.581

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2014 kr.	2013 t.kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500
6	Reserve for opskrivinger	779.664	773
7	Overført resultat	-387.720	492
	Egenkapital i alt	891.944	1.765
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	519.338	509
	Hensatte forpligtelser i alt	519.338	509
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.315
	Deposita	75.000	75
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.000	1.390
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.171.056	11.787
	Anden gæld	37.154	20
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.218.210	11.917
	Gældsforpligtelser i alt	13.293.210	13.307
	Passiver i alt	14.704.492	15.581
8 Eventualposter			
9 Nærtstående parter			

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	468.634	238
Andre renteomkostninger	84.410	72
	553.044	310
2. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat af årets resultat	-80.679	-85
Årets regulering af udskudt skat	9.927	-17
Regulering af tidligere års skat	7.201	0
Ændring skattepct. fra 25% - 22%	0	-72
	-63.551	-174
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	3.903.852	3.904
Kostpris 31. december 2014	3.903.852	3.904
Opskrivninger 1. januar 2014	999.569	1.000
Opskrivninger 31. december 2014	999.569	1.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-1.513.898	-1.425
Årets af-/nedskrivninger	-88.619	-89
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-1.602.517	-1.514
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	3.300.904	3.390
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	854.225	872

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2014	11.604.382	0
Tilgang i årets løb	0	11.604
Kostpris 31. december 2014	11.604.382	11.604
Nedskrivninger 1. januar 2014	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	316.988	0
Regulering rente-swap	-669.711	0
Nedskrivninger 31. december 2014	-352.723	0
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2014	0	0
Årets afskrivninger på goodwill	-210.438	0
Afskrivninger på goodwill 31. december 2014	-210.438	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	11.041.221	11.604
I regnskabsposten indgår goodwill med	1.893.944	2.104
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS	Gribskov	100 %

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	500.000	500
	500.000	500
Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
6. Reserve for opskrivninger		
Brutto reserve for opskrivninger 1. januar 2014	999.569	1.000
Udskudt skat af reserve for opskrivninger 1. januar 2014	-227.106	-227
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	7.201	0
	779.664	773
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	491.771	707
Årets overførte underskud	-209.780	-215
Regulering af rente-swap i Ejd. selsk. Knud Bro Allé 3 ApS	-887.034	0
Skat af rente-swap i Ejd. selsk. Knud Bro Allé 3 ApS	217.323	0
	-387.720	492

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pharma-Trade A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 1.044 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter

Transaktioner

Der har været samhandel med de af fabrikanterne Jan og Henrik Overgaards helt eller delvist ejede koncern- og søsterselskaber. Samhandelen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Pharma-Trade A/S, Skaaremoosevej 11-14, 3230 Græsted

I henhold til ÅRL §71 oplyses det hvilken modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab:

Pharma-Trade A/S, CVR.nr. 87 33 98 15