

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

ERHVERVSSTYRELSEN

Pharmatrade Ejendomme A/S

CVR-nr. 54 55 63 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2014.


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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

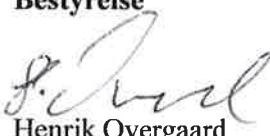
Græsted, den 7. april 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 7. april 2014

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørgen Anker Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pharmatrade Ejendomme A/S Skaaremosvej 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
Bankforbindelse	Danske Bank A/S - Finanscenter Sjælland Nord
Modervirksomhed	Pharma-Trade A/S
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3, ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 300 t.kr. mod 300 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -215 t.kr. mod 76 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet, idet det negative resultat skyldes større vedligeholdelsesomkostninger.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen for perioden svarende til regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed 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 afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 - 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 den udskudte skatteforpligtelse og skatteaktivet med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Nettoomsætning	300.000	300
Andre eksterne omkostninger	-291.369	-34
Bruttofortjeneste	8.631	266
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.619	-89
Resultat før finansielle poster	-79.988	177
Andre finansielle indtægter	1.370	2
Andre finansielle omkostninger	-310.658	-77
Resultat før skat	-389.276	102
1 Skat af årets resultat	174.384	-26
Årets resultat	-214.892	76
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	76
Disponeret fra overført resultat	-214.892	0
Disponeret i alt	-214.892	76

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	3.389.522	3.478
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.389.522	3.478
3	Kapitalandele i dattervirksomheder	11.604.382	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.604.382	0
	Anlægsaktiver i alt	14.993.904	3.478
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.250	31
	Tilgodehavende selskabsskat	85.425	0
	Tilgodehavender i alt	116.675	31
	Likvide beholdninger	471.484	740
	Omsætningsaktiver i alt	588.159	771
	Aktiver i alt	15.582.063	4.249

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Reserve for opskrivninger	772.463	772
6	Overført resultat	491.771	707
	Egenkapital i alt	1.764.234	1.979
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	509.411	599
	Hensatte forpligtelser i alt	509.411	599
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	1.315.289	1.417
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.315.289	1.417
	Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	95
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.787.846	0
	Selskabsskat	0	38
	Anden gæld	95.283	111
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.993.129	254
	Gældsforpligtelser i alt	13.308.418	1.671
	Passiver i alt	15.582.063	4.249
Eventualposter			
8	Nærtstående parter		

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-85.425	38
Årets regulering af udskudt skat	-17.155	-12
Ændring skattepct. fra 25% - 22%	-71.804	0
	-174.384	26
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2013		3.903.852
Kostpris 31. december 2013		3.903.852
Opskrivninger 1. januar 2013		999.569
Opskrivninger 31. december 2013		999.569
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		1.425.280
Årets af- og nedskrivninger		88.619
Af- og nedskrivninger 31. december 2013		1.513.899
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		3.389.522

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
3. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Tilgang i årets løb	11.604.382	0
Kostpris 31. december 2013	11.604.382	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	11.604.382	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

		Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Pharmatrade Ejendomme A/S kr.
Ejendomsselskabet Knud Bro Allé 3 ApS	Ejerandel 100 %	11.604.382	10	11.604.382
		11.604.382	10	11.604.382

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	500.000	500
	500.000	500
Aktiekapitalen består aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	772.463	772
	772.463	772
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	706.663	631
Årets overførte overskud	-214.892	76
	491.771	707
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2013	598.370	611
Udskudt skat af årets resultat	-17.155	-12
Ændring skattesats fra 25% til 22%	-71.804	0
	509.411	599
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	509.411	599
	509.411	599
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.415.289	1.512
Heraf forfalder inden for 1 år	-100.000	-95
	1.315.289	1.417

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Pharma-Trade A/S	11.276.449	0
Persano Group A/S	511.397	0
	11.787.846	0

10. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke andre forpligtelse ud over dem, der fremgår af årsregnskabet.

Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskabers pålignede selskabsskat.

11. Nærtstående parter**Ejerforhold**

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

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