

Missionpharma Properties A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____ 27. maj _____ 20 14

Torben Nørskov

dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Missionpharma Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngø, den 18. marts 2014
Direktion:

Kim Erik Ginnerup

Poul Lindof

Bestyrelse:

Jean-Marc Pierre Rene
Leccia
formand

Denis Georges Fernand
Maurice

Kim Erik Ginnerup

Eric Pierre Jean Muris

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Missionpharma Properties A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Missionpharma Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

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.

København, den 18. marts 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lau Bent Baun
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Missionpharma Properties A/S
Vassingerødvej 9
3540 Lyngø
CVR-nr.: 57 17 55 16
Stiftet: 20. oktober 1981
Hjemstedskommune: Allerød
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jean-Marc Pierre Rene Leccia (formand)
Denis Georges Fernand Maurice
Kim Erik Ginnerup
Eric Pierre Jean Muris

Direktion

Kim Erik Ginnerup, adm. direktør
Poul Lindof, økonomidirektør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Dagsværdien indgår i gæld til real-kreditinstitutter.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af indregnede finansielle aktiver eller forpligtelser tillægges/fradrages den regnskabsmæssige værdi af det sikrede aktiv/forpligtelse.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, kursregulering vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger vurderes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivtes eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele består af noterede aktier. Aktierne måles til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes ved den forventede skattesats ved udligning af de midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012 (8 mdr. mdr.)
Nettoomsætning		2.819.000	3.708.000
Andre eksterne omkostninger		-506.387	-1.024.817
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.312.613	2.683.183
Personaleomkostninger		-40.000	-308.118
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-1.293.270	-918.183
Resultat af ordinær primær drift		979.343	1.456.882
Andre finansielle indtægter	3	1.432.242	892.663
Øvrige finansielle omkostninger	4	-100.784	-138.930
Ordinært resultat før skat		2.310.801	2.210.615
Skat af årets resultat	5	3.598	-456.983
Årets resultat		<u>2.314.399</u>	<u>1.753.632</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.314.399</u>	<u>1.753.632</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Grunde og bygninger		<u>31.903.094</u>	<u>33.196.364</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.903.094</u>	<u>33.196.364</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.474.769	34.558.156
Andre tilgodehavender		<u>175</u>	<u>10.410</u>
		<u>36.474.944</u>	<u>34.568.566</u>
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Likvide beholdninger		<u>562.040</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>37.056.984</u>	<u>34.588.566</u>
AKTIVER I ALT		<u>68.960.078</u>	<u>67.784.930</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		10.033.403	10.033.403
Overført resultat		41.816.508	39.093.265
Egenkapital i alt		<u>52.849.911</u>	<u>50.126.668</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.012.400	5.760.721
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	8		
Gæld til realkreditinstitutter		7.902.242	9.646.407
Skyldigt depositum		704.750	0
		<u>8.606.992</u>	<u>9.646.407</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		1.335.320	1.331.810
Gæld til realkreditinstitutter i øvrigt		0	338.779
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.142.455	397.732
Anden gæld		13.000	182.813
		<u>2.490.775</u>	<u>2.251.134</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.097.767</u>	<u>11.897.541</u>
PASSIVER I ALT		<u>68.960.078</u>	<u>67.784.930</u>
Oplysning om hovedaktivitet	1		
Oplysning om eventualforpligtelser	9		
Oplysning om sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om ejerforhold	11		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

	2013	2012 (8 mdr. mdr.)
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	1.293.270	862.183
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	56.000
	<u>1.293.270</u>	<u>918.183</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>1.432.242</u>	<u>892.663</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	32.019
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	<u>100.784</u>	<u>106.911</u>
	<u>100.784</u>	<u>138.930</u>
5 Skat af årets resultat		
Specificeres således:		
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	744.723	-622.732
Ændring i afsat udskudt skat	-178.730	55.567
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	-569.591	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>110.182</u>
Skat af årets resultat	<u>-3.598</u>	<u>-456.983</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2013	33.966.035
Opskrivninger 1. januar 2013	13.377.871
Afskrivninger 1. januar 2013	14.147.542
Afskrivninger	<u>1.293.270</u>
Afskrivninger 31. december 2013	<u>15.440.812</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>31.903.094</u>

7 Egenkapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Opskrivnings- henlæggelser</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	1.000.000	10.033.403	39.093.265	50.126.668
Kursregulering af renteswap	0	0	408.844	408.844
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	2.314.399	2.314.399
Egenkapital 31. december 2013	<u>1.000.000</u>	<u>10.033.403</u>	<u>41.816.508</u>	<u>52.849.911</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
1 A-aktie á kr. 500.000	500.000	500.000
5 B-aktier á kr. 100.000	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Aktiekapitalen på kr. 1.000.000 har været uændret de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.368 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Missionpharma-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Oplysning om sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 8.116 tkr. er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 31.903 tkr.

Missionpharma Properties A/S, Mifamed Aps, Missionpharma Group ApS, PharmaDanica A/S og Missionpharma A/S hæfter solidarisk for en total kredit- og facilitetsramme på 181 mio. kr.

11 Nærtstående parter

Ejerforhold

Selskabets øverste danske moderselskab pr. 31. december 2013, som udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er Missionpharma Group ApS, Danmark. Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:

Missionpharma Group ApS, Vassingerødvej 9, 3450 Lyngby.

Selskabets ultimative moderselskab pr. 31. december 2013, som udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed, er Toyota Tsusho Corporation, Japan. Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:

Toyota Tsusho Corporation, 9-8 Meieki 4-chome, Nagoya-shi, Aichi-ken, Japan.

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Missionpharma Group ApS, Vassingerødvej 9, 3450 Lyngby.