

Regnskabsperiode 1. januar-31. december

**pka**



Sammen giver  
vi mere tilbage

# Årsrapport 2025

**Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling d. 25. marts 2026

---

Dirigent:  
Kenneth Østergaard

Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup - CVR nr. 11 53 54 96

# Indhold

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>7</b>
<b>Balance pr. 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>10</b>
<b>Noter</b>	<b>11</b>

# Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	11 53 54 96
Stiftelsesdato	1. november 1987
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Bestyrelse	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Christina Bjørnbak Hallstein Nicolai Ørnstrup Pilehave
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationselskab	Pensionskassernes Administration A/S (PKA A/S) Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31

# Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. marts 2026

Direktion:

---

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 10. marts 2026

Bestyrelsen:

---

Michael Nellemann Pedersen  
(Formand)

---

Tomas Frydenberg

---

Christina Bjørnbak Hallstein

---

Nicolai Ørnstrup Pilehave

# 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 om 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 regnskabet.

Som led i en revision, 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 regnskabet 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 fortsætte 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 regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 10. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Casper Larsen

statsautoriseret revisor

mne45855

# Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2025	2024
Lejeindtægter	3	6.059	4.005
Driftsomkostninger	4	-1.379	-911
Bruttoresultat		4.680	3.094
Administrationsomkostninger	5	-699	-510
Værdiregulering, investeringsejendomme	6	-142	-2.877
Resultat af primær drift		3.840	-293
Andre finansielle indtægter		894	0
Andre finansielle omkostninger		-1.856	-2.958
Årets resultat		2.878	-3.251
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført overskud		2.878	
		2.878	

# Balance pr. 31. december

Aktiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2025	2024
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		141.641	107.076
Materielle anlægsaktiver i alt	6	141.641	107.076
Anlægsaktiver i alt		141.641	107.076
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		22	197
Andre tilgodehavender		17	6.541
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender i alt		38	6.739
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		38	6.739
Aktiver i alt		141.680	113.815

# Balance pr. 31. december

Passiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	2025	2024
Egenkapital			
Virksomhedskapital	7	10.000	10.000
Overført overskud		3.182	305
Egenkapital i alt		13.182	10.305
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		2.430	1.718
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	2.430	1.718
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.789	101.603
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		278	189
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		126.068	101.792
Gældsforpligtelser i alt		128.498	103.510
Passiver i alt		141.680	113.815
Selskabet væsentligste aktiviteter			
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	2		
Nærtstående parter	9		
	10		

# Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2025	10.000	305	10.305
Overført af årets resultat		2.878	2.878
Egenkapital pr. 31.12.2025	<u>10.000</u>	<u>3.182</u>	<u>13.182</u>

# Noter

## Note 1

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital.

Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommene.

## Note 2

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2024.

Årsrapporten præsenteres i tusinde DKK. 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 herunder, indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

## Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, hvis selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver.

Hvis 90% - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

For ejendomme under opførelse hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, opgøres værdien som medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi, renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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 ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser inden for en rimelig tidsperiode.

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

Dagsværdien for grunde og fritidshuse er baseret på den seneste offentlige kontantvurdering.

Dagsværdien for ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommen er eller kan opdeles i ejerlejligheder, opgøres pr. ejendom. For hver ejendom anvendes et standardiseret afkastkrav samt en individuel vurdering af frigørelsestakten og kvadratmeterpriser ved aktuelle salg.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

### Deltagelse i interessentskaber 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.

### Øvrige poster i aktiverne

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

### Øvrige poster i passiverne

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

Note 3		
Lejeindtægter	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beboelse	5.941	3.912
Erhverv	118	93
Lejeindtægter i alt	<u>6.059</u>	<u>4.005</u>
Note 4		
Driftsomkostninger	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Driftsomkostninger	1.050	710
Hensat til udvendig vedligeholdelse	243	0
Vedligeholdelse ud over hensat	48	190
Særindretning af erhvervslejemål	1	0
Vedligeholdelse, indvendig	36	12
Driftsomkostninger i alt	<u>1.379</u>	<u>911</u>
Note 5		
Administrationsomkostninger	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	141	142
Øvrige administrationsomkostninger	558	368
Administrationsomkostninger i alt	<u>6 99</u>	<u>510</u>
Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.		
Selskabet har i 2025 beskæftiget 1 heltidsansat mod 1 i 2024.		
Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.		
Note 6	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2025	106.131	86.245
Tilgang	34.707	19.886
Kostpris pr. 31.12.2025	<u>140.838</u>	<u>106.131</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2025	945	3.821
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-142	-2.877
Værdiregulering pr. 31.12.2025	<u>803</u>	<u>945</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2025	<u>141.641</u>	<u>107.076</u>

Note 6 fortsat	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ejendomsporteføljen:		
Antal ejendomme i alt	12	11
Antal lejemål i alt		
Bolig	1.129	957
Erhverv	1	1
Øvrige	332	89
Generelle forudsætninger		
Langsigtet inflation	2,0%	2,0%
I terminalåret er der indregnet en tomgang på	4,5%	4,5%
Gennemsnitlig tomgang lejemål		
Bolig	29,7%	0,3%
Øvrige	3,3%	0,0%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,4%	4,4%
Såfremt afkastprocenten varierer med 0,25% ændres dagsværdien med:		
Stigende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	-4.358	-2.967
Faldende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	4.887	3.333
Gennemsnitlig m2 pris (beløb i kr.)	40.575	24.523
Bolig		
Gennemsnitlig tomgang boliglejemål		
Ejendomme i øvrigt	1,7%	1,3%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i øvrigt	27.719	27.201
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ejendomme i øvrigt	3,8%	4,3%
Erhverv		
Gennemsnitlig tomgang lejemål		
Ejendomme i øvrigt	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i øvrigt	21.306	21.468
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ejendomme i øvrigt	5,0%	5,0%

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 29.692 t. kr.

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2025 udgør 58.773 t. kr.

#### Note 7

##### Virksomhedskapital

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 8	Gæld i alt		Afdrag	Restgæld
	1.1.2025	31.12.2025	første år	efter 5 år
Langfristede gældsforpligtelser				
Lejedesposita	1.718	2.430	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.718	2.430	-	-

#### Note 9

##### Eventualforpligtelser

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

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskatteovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 150 t. kr.

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

#### Note 10

##### Nærtstående parter

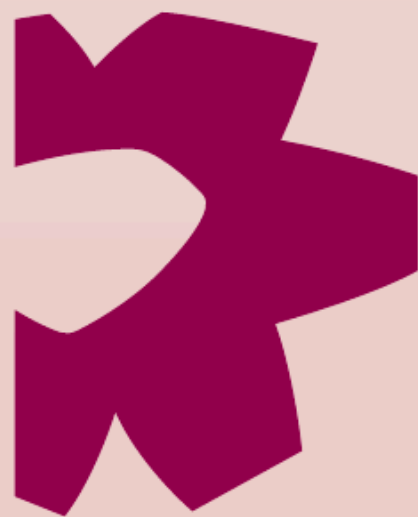
Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

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 2025 med en omkostning på 1.856 t. kr. mod en omkostning på 2.958 t. kr. i 2024.

**pka**



Tuborg Boulevard 3  
2900 Hellerup  
Cvr-nr. 11 53 54 96