

Regnskabsperiode 1. januar-31. december

**pka**



Sammen giver  
vi mere tilbage

# Årsrapport 2024

**Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling d. 10. april 2025

---

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>Ledelsesberetning</b>	<b>8</b>
Selskabets væsentligste aktiviteter	8
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	8
Risici	8
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Skat	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	9
<b>Resultatopgørelse 1.1 – 31.12</b>	<b>10</b>
<b>Balance pr. 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>13</b>
<b>Noter</b>	<b>14</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

# Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. februar 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_

Nikolaj Stampe

Direktør

Hellerup, den 28. februar 2025

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Farmakonomernes Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.

### 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 væsentligt 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 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 28. februar 2025

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Casper Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne45855

# Ledelsesberetning

## 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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 viser et resultat på -3.251 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31.12.2024 udgør 113.815 t. kr., og en egenkapital på 10.305 t. kr.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af selskabets ejendomme og årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommene til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommene er negativ.

Der har i året været en nettotilgang af både bolig- og erhvervsejendomme for i alt 19.886 t. kr.

Hovedtal	2024	2023	2022	2021	2020
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	4.005	1.792	773	529	144
Resultat af primær drift	-293	3.335	-324	-1	2.008
Resultat af finansielle poster	-2.958	-1.874	-74	10	-12
Årets resultat	-3.251	1.460	-401	-26	1.993
Investering i materielle anlægsaktiver	19.886	30.615	42.805	1.377	6.922
Egenkapital	10.305	13.556	12.095	12.497	12.522
Balancesum	113.815	93.793	57.062	14.973	14.958
Nøgletal i %					
Afkastgrad	-0,3	4,4	-0,9	0,0	21,6
Ejendomsinvesteringsgrad	94,1	96,0	99,7	98,7	89,8
Egenkapitalandel	9,1	14,5	21,2	83,5	83,7
Egenkapitalens forrentning	-27,2	11,4	-3,3	-0,2	17,3

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

## Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

### Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- og erhvervsejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

#### Markedsrisici

Selskabet måler ejendommenes dagsværdi til nutidsværdien af ejendommenes fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

#### Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, men har en forrentet mellemregning med moderselskabet. Renten fastsættes løbende på basis af Nordeas BID rente. Selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

#### Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden) til beregning af dagsværdien. Afkastkravet der anvendes til diskontering, bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom og er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Skat

Selskabet opfylder for 2024 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets aktiviteter er uændrede og driften forventes det kommende år at være på et fortsat stabilt niveau. Der forventes et driftsafkast før værdireguleringer og finansielle indtægter og udgifter i niveauet 3 – 3,5 %.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

# Resultatopgørelse 1.1 – 31.12

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	4.005	1.792
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-911	-694
Bruttoresultat		3.094	1.098
Administrationsomkostninger	4	-510	-335
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	-2.877	2.572
Resultat af primær drift		-293	3.335
Andre finansielle omkostninger		-2.958	-1.874
Årets resultat		<u>-3.251</u>	<u>1.460</u>
Der foreslås disponeret således:			
Overført til overført overskud		<u>                    </u>	

# Balance pr. 31. december

Aktiver			
Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>107.076</u>	<u>90.066</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>107.076</u>	<u>90.066</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>107.076</u>	<u>90.066</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		197	0
Andre tilgodehavender		6.541	3.726
Periodeafgrænsningsposter		<u>2</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>6.739</u>	<u>3.726</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.739</u>	<u>3.726</u>
Aktiver i alt		<u><u>113.815</u></u>	<u><u>93.793</u></u>

# Balance pr. 31. december

## Passiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	6	10.000	10.000
Overført overskud		305	3.556
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.305</b>	<b>13.556</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejedesposita		1.718	959
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7</b>	<b>1.718</b>	<b>959</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.603	78.633
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		189	645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>101.792</b>	<b>79.278</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>103.511</b>	<b>80.237</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>113.815</b>	<b>93.793</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

# Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2024	10.000	3.556	13.556
Overført af årets resultat		-3.251	-3.251
Egenkapital pr. 31.12.2024	<u>10.000</u>	<u>305</u>	<u>10.305</u>

# Noter

## Note 1

### 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 2023.

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 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme 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.

## Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

- Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gennemsnitlig balancesum, ultimo
- 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	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beboelse	3.912	1.779
Erhverv	93	13
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>4.005</u>	<u>1.792</u>
Note 3		
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftsomkostninger	710	453
Vedligeholdelse ud over hensat	190	236
Vedligeholdelse, indvendig	12	6
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>911</u>	<u>694</u>
Note 4		
Administrationsomkostninger	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Administrationshonorar til PKA A/S	142	141
Øvrige administrationsomkostninger	368	194
Administrationsomkostninger i alt	<u>510</u>	<u>335</u>
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	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2024	86.245	55.630
Tilgang	19.886	30.615
Kostpris pr. 31.12.2024	<u>106.131</u>	<u>86.245</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2024	3.821	1.249
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-2.877	2.572
Værdiregulering indregnet i egenkapitalen	0	0
Værdiregulering pr. 31.12.2024	<u>945</u>	<u>3.821</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	<u>107.076</u>	<u>90.066</u>

Note 5 fortsat	2024	2023
Ejendomsporteføljen:		
Antal ejendomme i alt	11	11
Antal lejemål i alt		
Bolig	957	957
Erhverv	1	1
Øvrige	89	89
Generelle forudsætninger		
Langsigtet inflation	2,0%	2,0%
I terminalåret er der indregnet en tomgang på	4,5%	4,5%
Gennemsnitlig tomgang lejebudget		
Bolig	0,3%	0,2%
Gennemsnitlig afkastkrav	4,4%	4,3%
Såfremt afkastprocenten varierer med 0,25% ændres dagsværdien med:		
Stigende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	-2.967	-2.991
Faldende afkastprocent (beløb i tusinde kr.)	3.333	2.078
Gennemsnitlig m2 pris (beløb i kr.)	24.523	23.361
Bolig		
Gennemsnitlig tomgang boliglejebudget		
Ejendomme i øvrigt	1,3%	1,1%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i øvrigt	27.201	26.880
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ejendomme i øvrigt	4,3%	4,3%
Erhverv		
Gennemsnitlig tomgang lejebudget		
Ejendomme i øvrigt	0,0%	0,0%
Gennemsnitlig kvadratmeterpris (beløb i kr.)		
Ejendomme i øvrigt	21.468	0
Gennemsnitlige afkastkrav		
Ejendomme i øvrigt	5,0%	0,0%

Værdien af ikke vurderede investeringsejendomme for 2024 udgør 86.161 t. kr.

#### Note 6

##### 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 7 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt		Afdrag	Restgæld
	1.1.2024	31.12.2024	første år	efter 5 år
Lejedesposita	959	1.718	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>959</u>	<u>1.718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### Note 8

##### 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. selskabsskattelovens 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 183 t. kr.

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

#### Note 9

##### 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 markedsmessige vilkår med Pensionskassen for Farmakonomer.

Renten af mellemværendet indgår i 2024 med en omkostning på 2.958 t. kr. mod en omkostning på 1.874 t. kr. i 2023.

**pka**



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