

Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. april 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsesberetning

Ejendomsaktieselskabet Dronningegården 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 ejendommen som investeringsejendom. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2017	2016	2015	2014	2013
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	16.103	15.504	14.811	13.904	12.918
Resultat af primær drift	16.415	31.281	38.811	25.667	-1.352
Resultat af finansielle poster	-52	50	130	196	153
Årets resultat	16.363	31.330	38.941	25.863	-1.199
Investering i materielle anlægsaktiver	1.755	2.883	3.735	3.593	4.352
Egenkapital	350.111	343.748	312.417	283.476	257.613
Balancesum	360.766	353.919	322.963	292.783	268.646
Nøgletal i %					
Afkastgrad	4,7	9,3	12,7	9,2	-0,5
Ejendomsinvesteringsgrad	98,3	98,1	100,0	98,9	100,0
Egenkapitalandel	97,0	97,1	96,7	96,8	95,9
Egenkapitalens forrentning	4,7	9,5	13,1	9,6	-0,5

Årets resultat

Selskabets resultat for 2017 viser et overskud på 16.363 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommen er positiv. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i overensstemmelse med den forventede udvikling.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets ejendom er attraktiv og centralt beliggende i København, hvorfor risikoen for svigtende lejeindtægter er lav. Ejendommen vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdi (DCF-metoden). Der er en vis usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, og 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.

Skat

Selskabet opfylder for 2017 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og få et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Dronningegården.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

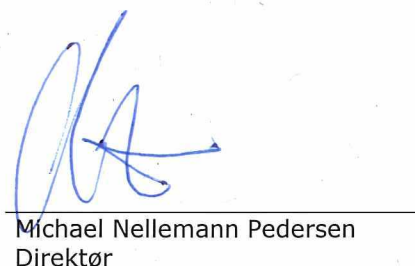
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. marts 2018

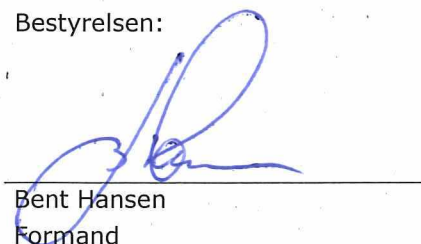
Direktionen:


Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør


Michael Nellemann Pedersen
Direktør

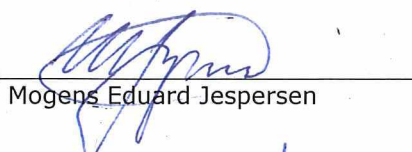
Hellerup, den 13. marts 2018

Bestyrelsen:

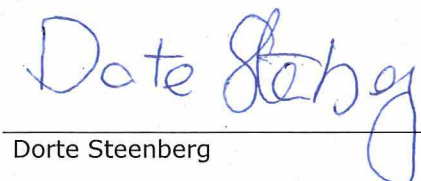

Bent Hansen
Formand



Grete Christensen
Næstformand


Henrik Thorup Garnst


Mogens Eduard Jespersen


Natali Schaap Degn

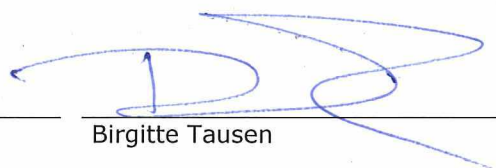

Dorte Steenberg


Jacob Paludan Truelsen


Jette Søgaard Nissen


Birgitte Wildt-Andersen


Lone Kjærgaard


Birgitte Tausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Dronningegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 væsentlig 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 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 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 for 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 årsregnskabet.

Årsrapport 2017

Som led i revisionen, 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 årsregnskabet 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 forsætte 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 årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 13. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne 24822

Årsrapport 2017

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	16.103	15.504
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.129	-4.451
Bruttoresultat		<u>11.974</u>	<u>11.053</u>
Administrationsomkostninger	4	-1.087	-1.373
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	5.528	21.601
Resultat af primær drift		<u>16.415</u>	<u>31.281</u>
Finansielle indtægter		0	76
Finansielle omkostninger		-52	-26
Årets resultat		<u>16.363</u>	<u>31.330</u>
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000	
Overført til overført resultat		1.363	
		<u>16.363</u>	

Årsrapport 2017

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		354.625	347.342
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>354.625</u>	<u>347.342</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>354.625</u>	<u>347.342</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		43	1
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.993	6.576
Andre tilgodehavender		105	0
Tilgodehavender i alt		<u>6.141</u>	<u>6.577</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.141</u>	<u>6.577</u>
Aktiver i alt		<u>360.766</u>	<u>353.919</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		5.542	5.542
Overført resultat		329.569	328.206
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000	10.000
Egenkapital i alt	6	<u>350.111</u>	<u>343.748</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejedesposita		7.036	6.833
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	<u>7.036</u>	<u>6.833</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4	4
Anden gæld		3.615	3.335
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.619</u>	<u>3.339</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.656</u>	<u>10.171</u>
Passiver i alt		<u>360.766</u>	<u>353.919</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

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, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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.

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, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

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

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen 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 i budgetår elleve, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af ejendommen, herunder ejendomsstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelsesår mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommen vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Årsrapport 2017

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

Værdireguleringer på investeringsejendommen indregnes over resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Øvrige poster i aktiverne

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige poster i passiverne

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

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver

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>2017</u>	<u>2016</u>
Beboelse	14.346	13.827
Erhverv	1.757	1.677
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>16.103</u>	<u>15.504</u>

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2017	2016
Driftsomkostninger	2.061	1.961
Hensat til indvendig vedligeholdelse	537	537
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.344	2.344
Vedligeholdelse ud over hensat	-813	-430
Vedligeholdelse, indvendig	0	38
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>4.129</u>	<u>4.451</u>

Note 4

Administrationsomkostninger	2017	2016
Administrationshonorar til PKA A/S	312	286
Øvrige administrationsomkostninger	774	1.087
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.087</u>	<u>1.373</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

Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2017	56.269
Tilgang	1.755
Kostpris pr. 31.12.2017	<u>58.024</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2017	291.073
Værdiregulering i året	5.528
Værdiregulering pr. 31.12.2017	<u>296.601</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	<u>354.625</u>

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 168.000 t. kr.

Årsrapport 2017

Note 6

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2017	5.542	328.206	10.000	343.748
Udbetalt udbytte			-10.000	-10.000
Overført af årets resultat		1.363		1.363
Forslag til udbytte for regnskabsåret			15.000	15.000
Egenkapital pr. 31.12.2017	5.542	329.569	15.000	350.111

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer med hjemsted i Gentofte kommune.

Aktierne er udstedt i 1 stk. á 5 mio. kr., 27 stk. á 10.000 kr., 38 stk. á 5.000 kr., 24 stk. á 2.000 kr., 54 stk. á 500 kr. og 70 stk. á 100 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 7

Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 1.1.2017	Gæld i alt 31.12.2017	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Lejedesposita	6.833	7.036	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.833	7.036	-	-

Note 8

Eventualforpligtelser

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 63.737 t. kr.

Note 9

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer.

Renten af mellemværendet indgår i 2017 med en omkostning på 52 t. kr. mod en omkostning på 26 t. kr. i 2016.

