

# Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

## 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	2015	2014	2013	2012	2011
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	14.811	13.904	12.918	12.038	11.542
Resultat af primær drift	38.811	25.667	-1.352	5.756	3.173
Resultat af finansielle poster	130	196	153	64	29
Årets resultat	38.941	25.863	-1.199	5.820	3.202
Investering i materielle anlægsaktiver	3.735	3.593	4.352	1.945	2.643
Egenkapital	312.417	283.476	257.613	258.812	252.992
Balancesum	322.963	292.783	268.646	272.119	269.176
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastgrad	12,7	9,2	-0,5	2,1	1,2
Ejendomsinvesteringsgrad	100,0	98,9	100,0	99,9	99,8
Egenkapitalandel	96,7	96,8	95,9	95,1	94,0
Egenkapitalens forrentning	13,1	9,6	-0,5	2,3	1,3

### Årets resultat

Selskabets resultat for 2015 viser et overskud på 38.941 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt 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 ved anvendelse af første-års afkastmetoden. Der er 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 2015 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 får et positivt resultat i det kommende år.

### Hændelser 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 18. marts 2016

Direktionen:

---

Peter Damgaard Jensen  
Administrerende direktør

---

Michael Nellemann Pedersen  
Direktør

Hellerup, den 18. marts 2016

Bestyrelsen:

---

Bent Hansen  
Formand

---

Grete Christensen  
Næstformand

---

Henrik Thorup Gamst

---

Mogens Eduard Jespersen

---

Soile Kathrine Mäkiahö Friis

---

Dorte Steenberg

---

Jacob Paludan Truelsen

---

Jette Søgaard Nissen

---

Birgitte Wildt-Andersen

---

Lone Kjærgaard

---

Birgitte Olsen Tausen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Dronningegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for 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 vores revision 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, som er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 18. marts 2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow                      Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor      statsautoriseret revisor

## Årsrapport 2015

### Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	14.811	13.904
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.328	-4.580
<b>Bruttoresultat</b>		10.482	9.325
Administrationsomkostninger	4	-1.192	-1.062
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	29.520	17.404
<b>Resultat af primær drift</b>		38.811	25.667
Finansielle indtægter		150	196
Finansielle omkostninger		-20	0
<b>Årets resultat</b>		<u><b>38.941</b></u>	<u><b>25.863</b></u>
<b>Der foreslås disponeret således:</b>			
Overført til overført resultat		38.941	
		<u><b>38.941</b></u>	

## Årsrapport 2015

### Balance

Alle beløb i tusinde kr.

#### Aktiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		322.858	289.603
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<u>322.858</u>	<u>289.603</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>322.858</b></u>	<u><b>289.603</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos lejere		100	14
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	3.156
Andre tilgodehavender		0	2
Periodeafgrænsningsposter		5	9
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>105</u>	<u>3.180</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>105</b></u>	<u><b>3.180</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>322.963</b></u>	<u><b>292.783</b></u>

## Balance

Alle beløb i tusinde kr.

### Passiver

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		5.542	5.542
Overført resultat		306.875	267.934
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	10.000
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b><u>312.417</u></b>	<b><u>283.476</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Lejedesposita		6.562	5.910
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b><u>6.562</u></b>	<b><u>5.910</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		10	107
Gæld til tilknyttede virksomheder		681	0
Anden gæld		3.294	3.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.984</u></b>	<b><u>3.397</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.546</u></b>	<b><u>9.307</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>322.963</u></b>	<b><u>292.783</u></b>
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 2014.

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 ved anvendelse af førstårsafkast-metoden. I målingen tages hensyn til de aktuelle markedsforhold samt ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Forretningskravet er fastsat ud fra en forventning om, at ejendommen vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsrapport 2015

### 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.

### Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsjendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

### Note 2

#### Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beboelse	13.196	12.354
Erhverv	1.614	1.551
<b>Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>14.811</u></b>	<b><u>13.904</u></b>

### Note 3

#### Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Driftsomkostninger	1.884	1.669
Hensat til indvendig vedligeholdelse	537	524
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.317	2.289
Vedligeholdelse ud over hensat	-494	-149
Vedligeholdelse, indvendig	84	246
<b>Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>4.328</u></b>	<b><u>4.580</u></b>

## Årsrapport 2015

### Note 4

#### Administrationsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Administrationshonorar til PKA A/S	271	314
Øvrige administrationsomkostninger	920	748
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.192</b>	<b>1.062</b>

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. 1.1.2015	49.651
Tilgang	3.735
<b>Kostpris pr. 31.12.2015</b>	<b>53.386</b>
Værdireguleringer pr. 1.1.2015	239.952
Værdiregulering i året	29.520
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2015</b>	<b>269.472</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015</b>	<b>322.858</b>

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

### Note 6

#### Egenkapital

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1.1.2015	5.542	267.934	10.000	283.476
Udbetalt udbytte			-10.000	-10.000
Overført af årets resultat		38.941		38.941
<b>Egenkapital pr. 31.12.2015</b>	<b>5.542</b>	<b>306.875</b>	<b>0</b>	<b>312.417</b>

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

Aktierne ejes af Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer 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

	<b>Gæld i alt 1.1.2015</b>	<b>Gæld i alt 31.12.2015</b>	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Lejedesposita	5.910	6.562	-	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.910</b>	<b>6.562</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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 58.014 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 2015 med en omkostning på 20 t. kr. mod en omkostning på 0 t. kr. i 2014.