

Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. april 2017

Dirigent

Michael Nellemann Pedersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
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	2016	2015	2014	2013	2012
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	15.504	14.811	13.904	12.918	12.038
Resultat af primær drift	31.281	38.811	25.667	-1.352	5.756
Resultat af finansielle poster	50	130	196	153	64
Årets resultat	31.330	38.941	25.863	-1.199	5.820
Investering i materielle anlægsaktiver	2.883	3.735	3.593	4.352	1.945
Egenkapital	343.748	312.417	283.476	257.613	258.812
Balancesum	353.919	322.963	292.783	268.646	272.119
Nøgletal i %					
Afkastgrad	9,3	12,7	9,2	-0,5	2,1
Ejendomsinvesteringsgrad	98,1	100,0	98,9	100,0	99,9
Egenkapitalandel	97,1	96,7	96,8	95,9	95,1
Egenkapitalens forrentning	9,5	13,1	9,6	-0,5	2,3

Årets resultat

Selskabets resultat for 2016 viser et overskud på 31.330 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 ved anvendelse af første-års afkastmetoden. 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 2016 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 23. marts 2017

Direktionen:

Peter Damgaard Jensen
Administrerende direktør

Michael Nullemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 23. marts 2017

Bestyrelsen:

Bent Hansen
Formand

Grete Christensen
Næstformand

Henrik Thorup Gamst

Mogens Eduard Jespersen

Nathali Schaap Degn

Dorte Steenberg

Jacob Paludan Truelsen

Jette Søgaard Nissen

Birgitte Wildt-Andersen

Lone Kjærgaard

Birgitte Olsen Tausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Dronningegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet'. 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.

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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Årsrapport 2016

- 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 fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 årsregnskabet, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 23. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow	Jacques Peronard
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	2016	2015
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	15.504	14.811
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.451	-4.328
Bruttoresultat		11.053	10.482
Administrationsomkostninger	4	-1.373	-1.192
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	21.601	29.520
Resultat af primær drift		31.281	38.811
Finansielle indtægter		76	150
Finansielle omkostninger		-26	-20
Årets resultat		31.330	38.941
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	
Overført til overført resultat		21.330	
		31.330	

Årsrapport 2016

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		347.342	322.858
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>347.342</u>	<u>322.858</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>347.342</u>	<u>322.858</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		1	100
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6.576	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5
Tilgodehavender i alt		<u>6.577</u>	<u>105</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.577</u>	<u>105</u>
Aktiver i alt		<u>353.919</u>	<u>322.963</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	2016	2015
Egenkapital			
Selskabskapital		5.542	5.542
Overført resultat		328.206	306.875
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Egenkapital i alt	6	343.748	312.417
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededposita		6.833	6.562
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	6.833	6.562
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	681
Anden gæld		3.335	3.294
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.339	3.984
Gældsforpligtelser i alt		10.171	10.546
Passiver i alt		353.919	322.963
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 2015.

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 2016

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	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gns. materielle aktiver}}$
Ejendomsinvesteringsgrad	$\frac{\text{Investeringsejendomme, ultimo} \times 100}{\text{Balancesum, ultimo}}$
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

	2016	2015
Beboelse	13.827	13.196
Erhverv	1.677	1.614
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	15.504	14.811

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2016	2015
Driftsomkostninger	1.961	1.884
Hensat til indvendig vedligeholdelse	537	537
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.344	2.317
Vedligeholdelse ud over hensat	-430	-494
Vedligeholdelse, indvendig	38	84
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	4.451	4.328

Årsrapport 2016

Note 4

Administrationsomkostninger	2016	2015
Administrationshonorar til PKA A/S	286	271
Øvrige administrationsomkostninger	1.087	920
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.373</u>	<u>1.192</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. 1.1.2016	53.386
Tilgang	2.883
Kostpris pr. 31.12.2016	<u>56.269</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2016	269.472
Værdiregulering i året	21.601
Værdiregulering pr. 31.12.2016	<u>291.073</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016	<u>347.342</u>

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

Note 6

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2016	5.542	306.875	0	312.417
Overført af årets resultat		21.330		21.330
Forslag til udbytte for regnskabsåret			10.000	10.000
Egenkapital pr. 31.12.2016	<u>5.542</u>	<u>328.206</u>	<u>10.000</u>	<u>343.748</u>

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.

Årsrapport 2016

Note 7	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2016	31.12.2016	første år	efter 5 år
Lejedesposita	6.562	6.833	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.562	6.833	-	-

Note 8

Eventualforpligtelser

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 62.584 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 2016 med en omkostning på 26 t. kr. mod en omkostning på 20 t. kr. i 2015.