

Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar – 31. december)

Ejendomsaktieselskabet Dronningegården



Sammen giver
vi mere tilbage

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2020

Dirigent

Michael Nellemann Pedersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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	2019	2018	2017	2016	2015
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	17.159	16.649	16.103	15.504	14.811
Resultat af primær drift	27.270	41.445	16.415	31.281	38.811
Resultat af finansielle poster	16	149	-52	50	130
Årets resultat	27.286	41.593	16.363	31.330	38.941
Investering i materielle anlægsaktiver	1.211	114	1.755	2.883	3.735
Egenkapital	383.991	376.704	350.111	343.748	312.417
Balancesum	401.803	387.899	360.766	353.919	322.963
Nøgletal i %					
Afkastgrad	6,9	11,2	4,7	9,3	12,7
Ejendomsinvesteringsgrad	100,0	99,3	98,3	98,1	100,0
Egenkapitalandel	95,6	97,1	97,0	97,1	96,7
Egenkapitalens forrentning	7,2	11,4	4,7	9,5	13,1

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

Årets resultat

Selskabets resultat for 2019 viser et overskud på 27.286 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 2019 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.

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 3. marts 2020

Direktionen:

Jon Steingrim Johnsen
Administrerende direktør

Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 3. marts 2020

Bestyrelsen:

Stephanie Lose
Formand

Grete Christensen
Næstformand

Susanne Lundvald

Mogens Eduard Jespersen

Nathali Schaap Degn

Dorte Boe Danbjørg

Jacob Paludan Truelsen

Jette Søgaard Nissen

Birgitte Wildt-Andersen

Lone Kjærgaard

Lillian Merete Mogensen

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Dronningegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019

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 3. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Årsrapport 2019

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	17.159	16.649
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.093	-4.414
Bruttoresultat		<u>13.067</u>	<u>12.234</u>
Administrationsomkostninger	4	-1.219	-1.126
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	15.423	30.336
Resultat af primær drift		<u>27.270</u>	<u>41.445</u>
Finansielle indtægter		19	149
Finansielle omkostninger		-3	0
Årets resultat		<u>27.286</u>	<u>41.593</u>
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	
Overført til overført resultat		27.286	
		<u>27.286</u>	

Årsrapport 2019

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		401.709	385.075
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>401.709</u>	<u>385.075</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>401.709</u>	<u>385.075</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		0	33
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	2.686
Andre tilgodehavender		94	97
Periodeafgrænsningsposter		0	7
Tilgodehavender i alt		<u>94</u>	<u>2.823</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>94</u>	<u>2.824</u>
Aktiver i alt		<u>401.803</u>	<u>387.899</u>

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	2019	2018
Egenkapital			
Selskabskapital		5.542	5.542
Overført resultat		378.449	351.162
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	20.000
Egenkapital i alt	6	383.991	376.704
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededposita		7.520	7.503
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	7.520	7.503
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		475	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.779	0
Anden gæld		4.038	3.692
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.293	3.692
Gældsforpligtelser i alt		17.814	11.194
Passiver i alt		401.803	387.899
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 2018.

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

Årsrapport 2019

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

Værdireguleringer på investeringsejendommen indregnes over resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel 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

	2019	2018
Beboelse	15.274	14.819
Erhverv	1.885	1.830
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	17.159	16.649

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2019	2018
Driftsomkostninger	2.082	2.032
Hensat til indvendig vedligeholdelse	550	550
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.267	2.267
Vedligeholdelse ud over hensat	-871	-526
Særindretning af erhvervslejemål	35	0
Vedligeholdelse, indvendig	31	92
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	<u>4.093</u>	<u>4.414</u>

Note 4

Administrationsomkostninger

	2019	2018
Administrationshonorar til PKA A/S	375	331
Øvrige administrationsomkostninger	844	795
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.219</u>	<u>1.126</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. 1.1.2019	58.138
Tilgang	1.211
Kostpris pr. 31.12.2019	<u>59.349</u>
Værdireguleringer pr. 1.1.2019	326.937
Værdiregulering i året	15.423
Værdiregulering pr. 31.12.2019	<u>342.360</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019	<u>401.709</u>

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

Årsrapport 2019

Note 6

Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Forslag til</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1.1.2019	5.542	351.162	20.000	376.704
Udbetalt udbytte			-20.000	-20.000
Overført af årets resultat		27.286		27.286
Egenkapital pr. 31.12.2019	<u>5.542</u>	<u>378.449</u>	<u>0</u>	<u>383.991</u>

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

	<u>Gæld i alt</u> <u>1.1.2019</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Lejedesposita	7.503	7.520	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.503</u>	<u>7.520</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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 73.747 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 2019 med en indtægt på 4 t. kr. mod en indtægt på 48 t. kr. i 2018.