

Ejendomsselskabet DR A/S

Tange Søvej 52, 8850 Bjerringbro

CVR-nr. 40 59 00 64

Årsrapport

2. april 2019 - 1. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. september 2020.

Jan Mygdam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 2. april 2019 - 1. april 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020 for Ejendomsselskabet DR A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 7. september 2020

Direktion

Klaus Vestergaard

Bestyrelse

Jan Mygdam
Formand

Mette Kaalby Vestergaard

Anne Kaalby Vestergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DR A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DR A/S for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen 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 revisionen 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.
- 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 en 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Viborg, den 7. september 2020

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet DR A/S Tange Søvej 52 8850 Bjerringbro
	CVR-nr.: 40 59 00 64
	Stiftet: 16. maj 2019
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 2. april - 1. april
Bestyrelse	Jan Mygdam, Formand Mette Kaalby Vestergaard Anne Kaalby Vestergaard
Direktion	Klaus Vestergaard
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 09.01.1929 A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af jord og fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 2. april 2019 - 1. april 2020, udviser et resultat på 729.460 kr. mod 693.266 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 14.147.436 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DR A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende bygninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på jord og jordarealer.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet DR A/S solidarisk og ubegrænset over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter realkreditgæld, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	2.392.532	2.029.721
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.201.777	-977.235
Driftsresultat	1.190.755	1.052.486
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.679	95.775
1 Øvrige finansielle omkostninger	-332.666	-273.839
Resultat før skat	940.768	874.422
2 Skat af årets resultat	-211.308	-181.156
Årets resultat	729.460	693.266
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	729.460	693.266
Disponeret i alt	729.460	693.266

Balance 1. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	32.067.446	32.320.363
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.067.446</u>	<u>32.320.363</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.067.446</u>	<u>32.320.363</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	521.594	3.175.290
Periodeafgrænsningsposter	<u>73.536</u>	<u>70.651</u>
Tilgodehavender i alt	<u>595.130</u>	<u>3.245.941</u>
Likvide beholdninger	<u>118.943</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>714.073</u>	<u>3.245.941</u>
Aktiver i alt	<u>32.781.519</u>	<u>35.566.304</u>

Balance 1. april

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	13.647.436	12.917.976
Egenkapital i alt	14.147.436	13.417.976
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.118.000	2.105.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.118.000	2.105.000
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	14.535.641	13.615.838
Deposita	1.080.500	796.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.616.141	14.411.838
Kortfristet del af langfristet gæld	412.000	363.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	150.151	5.098.574
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	198.308	131.156
Anden gæld	115.483	14.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	899.942	5.631.490
Gældsforpligtelser i alt	16.516.083	20.043.328
Passiver i alt	32.781.519	35.566.304
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	101.504	0
Andre finansielle omkostninger	<u>231.162</u>	<u>273.839</u>
	<u>332.666</u>	<u>273.839</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	198.308	131.156
Årets regulering af udskudt skat	<u>13.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>211.308</u>	<u>181.156</u>
	<u>1/4 2020</u>	<u>1/4 2019</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 2. april 2019	37.711.746	31.079.852
Tilgang i årets løb	<u>948.859</u>	<u>6.631.893</u>
Kostpris 1. april 2020	<u>38.660.605</u>	<u>37.711.745</u>
Af- og nedskrivninger 2. april 2019	-5.391.382	-4.414.147
Årets afskrivninger	<u>-1.201.777</u>	<u>-977.235</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2020	<u>-6.593.159</u>	<u>-5.391.382</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2020	<u>32.067.446</u>	<u>32.320.363</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 2. april 2019	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 2. april 2019	12.917.976	12.224.710
Årets overførte resultat	<u>729.460</u>	<u>693.266</u>
	<u>13.647.436</u>	<u>12.917.976</u>

Noter

	<u>1/4 2020</u>	<u>1/4 2019</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.947.641	13.978.838
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-412.000</u>	<u>-363.000</u>
	<u>14.535.641</u>	<u>13.615.838</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.885.000</u>	<u>12.048.637</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.948 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2020 udgør 32.067 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7 mio. kr. til sikkerhed for bankmellemværende. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 32.067 tkr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 09.01.1929 KV ApS, CVR-nr. 38657917 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Kaalby Vestergaard (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-794163357246

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-09-07 06:01:25Z

NEM ID 

Klaus Vestergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-000128373479

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-09-07 06:20:08Z

NEM ID 

Jan Mygdam

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-483952278246

IP: 93.90.xxx.xxx

2020-09-07 18:38:10Z

NEM ID 

Anne Kaalby Vestergaard (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790358589641

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-09-09 10:15:22Z

NEM ID 

Alex Kirkegaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:1250685018921

IP: 89.249.xxx.xxx

2020-09-09 10:18:26Z

NEM ID 

Jan Mygdam

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-483952278246

IP: 93.90.xxx.xxx

2020-09-09 12:37:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VZG3D-GF5UH-ESB08-KEHEU-N6BQE-W3D8C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>