

DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *10. marts* 2016.

Dirigent



CVR-nr. 31 63 12 38

Indhold

Påtegninger	1
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DSB Ejendomsudvikling A/S.

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 de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 23. februar 2016

Direktion:

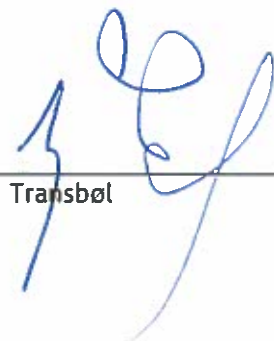


Jes Transbøl
Administrerende direktør


Bestyrelse:



Thomas Thellersen Børner



Jes Transbøl



Mette Rosholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DSB Ejendomsudvikling A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DSB Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisionen 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, der 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 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.

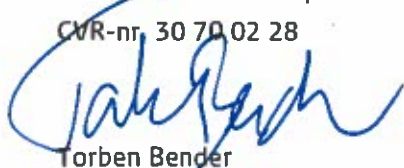
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. februar 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Bender

Statsautoriseret revisor



Michael N.C. Nielsen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

DSB Ejendomsudvikling A/S
Telegade 2
2630 Taastrup

CVR-nr.	31 63 12 38
Stiftet	20. august 2008
Hjemsted	Taastrup
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thomas Thellersen Børner (formand)
Jes Transbøl
Mette Rosholm

Direktion

Jes Transbøl

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hoved- og nøgletal

Beløb i tkr.	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsætning	43.088	45.804	48.361	39.366	35.257
Resultat før af- og nedskrivninger	88.825	138.125	31.023	150.262	112.708
Af- og nedskrivninger	8.718	8.114	7.310	6.341	17.671
Resultat af primær drift	80.107	130.011	23.713	143.921	95.037
Finansielle poster netto	993	3.815	1.389	-567	128
Resultat før skat	81.100	133.826	25.102	143.354	95.165
Årets resultat	64.784	87.767	15.282	108.551	75.821
Investering i materielle anlægsaktiver	8.336	3.203	26.347	20.149	14.400
Materielle anlægsaktiver	685.448	623.414	619.170	582.966	428.195
Omsætningsaktiver	443.348	657.764	648.558	199.851	358.189
Aktiver i alt	1.128.797	1.281.178	1.267.728	782.817	786.384
Egenkapital i alt	1.040.551	1.128.318	1.143.600	652.151	727.972
Kortfristede gældsforpligtelser	88.246	76.180	30.676	47.290	25.451
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)	206,1	301,6	64,1	381,7	319,7
Overskudsgrad (EBIT-margin)	185,9	283,8	49,0	365,6	269,6
Egenkapitalforrentning (ROE)	6,4	8,1	1,3	12,1	11,0
Soliditetsgrad	92,2	88,1	90,2	83,3	92,6

Yderligere oplysninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	13	11	6	6	6
---	----	----	---	---	---

Nøgletalsdefinitioner

Nøgletal og benævnelser er udarbejdet i overensstemmelse med 'Anbefalinger & Nøgletal 2015' fra Den Danske Finansanalytikerforening.

Indtjeningsgrad (EBITDA-margin) = resultat før af- og nedskrivninger x 100 / nettoomsætning

Overskudsgrad (EBIT-margin) = resultat af primær drift x 100 / nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (ROE) = årets resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital i alt

Soliditetsgrad = egenkapital i alt x 100 / balancesum

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle, overdrage og forvalte fast ejendom på et forretningsmæssigt grundlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i 2015 arbejdet på at udmønte planlægnings- og projektudviklingsarbejder i bl.a. København, Aarhus, Slagelse og Aalborg til konkrete salg. Endvidere er der solgt ud af selskabets portefølje af mindre ejendomme.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 75.821 t.kr. (2014: 108.551 t.kr.), og årets indtægter vedrørende Udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 148.200 t.kr. (2014: 182.453 t.kr.).

Der var budgetteret med salgsavancer i niveauet 125.000 t.kr. Der blev realiseret salgsavancer på 113.830 t.kr. Årsagen hertil var at salget af Borgmestervangen blev skubbet til 2016, grundet udskydelse af vedtagelsen af plangrundlaget, hvilket var en betingelse for salget. Ledelsen anser grundet heraf årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at der i 2016 vil ske salg af fast ejendom, som fremadrettet vil medføre faldende lejeindtægter. For 2016 som helhed forventes en avance i niveauet 300 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DSB Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsregnskabet for 2014.

Generelt om indregning og måling

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter vedrørende udlejning og rådgivningsydelser. Indregning sker i takt med, at ydelserne leveres.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter fortjenester fra ejendomssalg.

Direkte henførbare omkostninger

Direkte henførbare omkostninger omfatter omkostninger, som kan henføres direkte til ydelser, som viderefaktureres, så som udgifter afholdt til reparation og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder hovedsagelig omkostninger af primær karakter i forhold til forvaltning af ejendomme, eksempelvis Ikke afløftningsberettiget moms, momskompensation og Administrationsomkostninger.

Merværdiafgift

DSB Ejendomsudvikling har delvis fradragsret for indgående moms, idet selskabet både har momspligtige og momsfrie aktiviteter. Den ikke fradragsberettigede andel af indgående moms indgår i resultatopgørelsen og i balancens poster. Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med DSB og øvrige koncernselskaber.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleudgifter til selskabets ansatte, herunder direktion. DSB indbetaler pensionsbidrag for statstjenestemænd til staten, som har pensionsforpligtelsen. Pensionsforpligtelsen for øvrige medarbejdere er afdækket i bidragsbaserede ordninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske koncernforbundne selskaber.

Modervirksomheden DSB er administrationsenhed for sambeskatningen og betaler som følge heraf al selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe- skattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra de selskaber, der har kunnet anvende disse underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud (fuld fordeling).

Årets skat består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, herunder forskydninger som følge af ændret skattelovgivning eller -sats. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme i form af grunde og bygninger samt Driftsmateriel, inventar og andet udstyr måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

Værdiforøgende forandringer og forbedringer på materielle anlægsaktiver indregnes som aktiv.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, underleverandører og løn.

Forudbetalinger på endnu ikke leverede materielle anlægsaktiver aktiveres.

Investeringsejendomme, der ombygges eller renoveres med henblik på salg, reklassificeres til handel- sejendomme. Investeringsejendomme, der udbydes til salg uden ombygning eller renovering, klas- sificeres som investeringsejendomme.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid.

De forventede brugstider er:

Grunde	Afskrives ikke
Bygninger	30 - 60 år
Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	3 - 20 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventu- elle nedskrivninger. Afskrivningsmetoder og brugstider revurderes årligt. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet.

Anskaffelser i regnskabsåret afskrives forholdsmæssigt efter tidspunktet for ibrugtagning.

Ved ændring af afskrivningsperiode eller scrapværdi indregnes virkningen for afskrivninger fremadret- tet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Fortjenester eller tab ved afhændelse eller skrotning af materielle anlægsaktiver opgøres som for- skellen mellem salgspris, med fradrag af nedtagelses-, salgs- og retableringsomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgs- eller skrotningstidspunktet. Fortjenester eller tab indregnes i resul- tatopgørelsen under Andre driftsindtægter eller Andre eksterne omkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås på balancedagen for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Ved indikation på værdifor- ringelse gennemføres nedskrivningstest for det pågældende aktiv eller gruppe af aktiver til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætnin- gerne for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets værdi til den korrigerede genindvin- dingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis ned- skrivning ikke var foretaget.

Handelsejendomme

Grunde og bygninger som er solgt i året, men hvor risikoovergang først sker i det efterfølgende regnskabsår, reklassificeres fra Investeringsejendomme til Handelsejendomme som indgår i Omsætningsaktiver. Handelsejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. I lighed med Investeringsejendomme vurderes indikationer på nedskrivningsbehov og der gennemføres nedskrivningstest til forventet salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Egenkapital og udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på det ordinære virksomhedsmøde (deklareringstidspunktet). Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de beløb, hvormed forpligtelserne forventes at kunne indfries. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen på en særskilt regnskabspost.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud og nettofinansieringsomkostninger, indregnes under Tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Langfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser omfatter forhold eller situationer, der eksisterer på balancetidspunktet, men hvis regnskabsmæssige virkning ikke kan opgøres endeligt, før udfaldet af en eller flere usikre fremtidige begivenheder bliver kendt.

Resultatopgørelse

Note	Beløb i tkr.	2015	2014
	Indtægter		
1	Nettoomsætning	35.257	39.366
2	Andre driftsindtægter	113.830	144.326
	Indtægter i alt	149.087	183.692
	Omkostninger		
	Direkte henførbare omkostninger	9.210	7.158
3	Andre eksterne omkostninger	22.167	21.953
4	Personaleomkostninger	5.003	4.320
	Omkostninger i alt	36.379	33.430
	Resultat før af- og nedskrivninger	112.708	150.262
5	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	17.671	6.341
	Resultat af primær drift	95.037	143.921
	Finansielle poster		
6	Finansielle indtægter	160	443
7	Finansielle omkostninger	32	1.010
	Finansielle poster i alt	128	-567
	Resultat før skat	95.165	143.354
8	Skat		
	Skat i alt	19.343	34.803
	Årets resultat	75.821	108.551
	Årets resultat foreslås anvendt således:		
	Overført til egenkapitalen:		
	- Overført resultat	-124.179	108.551
	- Foreslået udbytte	200.000	0
	I alt	75.821	108.551

Balance**Aktiver**

Note	Beløb i tkr.	2015	2014
9	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	418.248	573.996
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	3.896	2.919
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	6.051	6.051
	Materielle anlægsaktiver i alt	428.195	582.966
	Anlægsaktiver i alt	428.195	582.966
9	Handelsejendomme		
	Handelsejendomme i alt	105.426	0
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.016	278
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	184.131	73.097
10	Udskudte skatteaktiver	15.192	25.498
11	Andre tilgodehavender	49.318	100.978
	Periodeafgrænsningsposter	106	0
	Tilgodehavender i alt	252.763	199.851
	Omsætningsaktiver i alt	358.189	199.851
	Aktiver i alt	786.384	782.817

Balance**Passiver**

Note	Beløb i tkr.	2015	2014
	Egenkapital		
	Aktiekapital	100.000	100.000
	Overført resultat	427.972	552.151
	Foreslået udbytte	200.000	
	Egenkapital i alt	727.972	652.151
12	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	27.746	75.814
	Hensatte forpligtelser i alt	27.746	75.814
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	5.215	7.561
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.215	7.561
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandørgæld	4.990	5.309
	Gæld til tilknyttede virksomheder	253	536
8	Skyldigt sambeskatningsbidrag	10.095	35.604
13	Anden gæld	7.132	5.634
	Periodeafgrænsningsposter	2.981	207
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.451	47.290
	Gældsforpligtelser i alt	30.666	54.852
	Passiver i alt	786.384	782.817
14	Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser		
15	Nærtstående parter		
16	Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i tkr.

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31. december 2014	100.000	552.151	0	652.151
Årets resultat		75.821	0	75.821
Udbytte		-200.000	200.000	0
Egenkapital pr. 31. december 2015	100.000	427.972	200.000	727.972

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2015	2014
1 Nettoomsætning			
Udlejning af ejendomme		34.370	38.127
Øvrige		887	1.239
I alt		35.257	39.366
2 Andre driftsindtægter			
Fortjeneste ved salg af ejendomme		113.830	144.326
I alt		113.830	144.326
3 Andre eksterne omkostninger			
I alt		22.167	21.953
4 Personaleomkostninger			
Lønninger og gager		4.777	3.781
Pensioner		216	520
Andre omkostninger til social sikring		9	19
I alt		5.003	4.320
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		6	6
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
I alt		17.671	6.341
6 Finansielle indtægter			
I alt		160	443
7 Finansielle omkostninger			
Renter af mellemværender med tilknyttede virksomheder		0	944
Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt		32	66
I alt		32	1.010

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2015	2014
8 Skat			
Beregnet skat af årets resultat		10.095	35.604
Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat		11.293	-1290
Skat af årets resultat		21.388	34.314
Regulering af skat vedrørende tidligere år		-1.342	36
Regulering af udskudt skat fra 24,5 % til 22 %		-703	453
Skat i alt		19.343	34.803
Afstemning af skatteprocent			
Selskabsretlig skatteprocent		23,5%	24,5%
Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradagsberettigede udgifter		-1,0%	-0,6%
Skatteeffekt af nedsættelse af selskabsskatten		-0,7%	0%
Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.		-1,4%	0%
Effektiv skatteprocent for året		20,4%	24,3%

Noter til årsregnskabet

Note

9 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel inventar og andet udstyr	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forud- betalinger	Materielle anlægsaktiver i alt
Kostpris pr. 1. januar 2015	712.041	3.269	6.051	721.361
Reklassifikation	-139.807	9.982		-129.825
Årets tilgang	11.500		2.900	14.400
Overført	2.900		-2.900	0
Årets afgang	-61.829			-61.829
Kostpris pr. 31. december 2015	524.805	13.251	6.051	544.107
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2015	-138.045	-350	0	-138.395
Reklassifikation	28.005	-8.884		19.121
Årets af- og nedskrivninger	-17.551	-121	0	-17.672
Årets afgang	21.034			21.034
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2015	-106.557	-9.355	0	-115.912
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	418.248	3.896	6.051	428.195
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014	573.996	2.919	6.051	582.966

Der er ikke modtaget offentlige tilskud til anlægsinvesteringerne.

Der er ikke stillet pant eller anden sikkerhed i materielle anlægsaktiver.

Af den samlede reklassifikation på henholdsvis -139.807 tkr. og 28.005 tkr., udgør netto bogført værdi 105.426 tkr. Handelsejendomme som er særskilt præsenteret under Omsætningsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2015	2014
10	Udskudte skatteaktiver		
	Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar	25.498	22.589
	Regulering vedrørende tidligere år	284	2.072
	Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat	-11.293	1.290
	Effekt af ændring i skatteprocent	703	-453
	Udskudte skatteaktiver pr. 31. december	15.192	25.498
	Udskudt skat vedrører:		
	Anlægsaktiver m.v.	12.028	9.583
	Hensættelser	3.164	15.916
	Udskudte skatteaktiver pr. 31. december	15.192	25.498
11	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme	45.075	98.604
	Øvrige tilgodehavender	4.243	2.374
	I alt	49.318	100.978
12	Andre hensatte forpligtelser		
	Hensættelser vedrørende ejendomssalg	27.746	75.814
	I alt	27.746	75.814
13	Anden gæld		
	Skyldige lønrelaterede poster mm.	0	1.056
	Øvrig gæld	7.132	4.578
	I alt	7.132	5.634

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i tkr.

14 Eventualaktiver og -forpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har en række eventualaktiver i form af byggeretter, der kan medføre en fremtidig gevinst.

DSB, Kort & Godt A/S, DSB Ejendomsudvikling A/S og DSB Vedligehold A/S er fællesregistreret i relation til moms og lønsumsafgift og hæfter solidarisk for betaling af virksomhedernes samlede moms- og lønsumsafgiftstilsvær.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for DSB SOV, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har pr. 31. december 2015 samlet derudover eventualforpligtelser svarende til 7,0 mio. kr. (31. december 2014: 6,7 mio. kr.) som primært vedrører kontraktforpligtelser for anlægsarbejder som ikke er påbegyndt.

15 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskaber i DSB koncernen samt bestyrelse og direktion.

16 Ejerforhold

DSB Ejendomsudvikling A/S ejes 100 procent af DSB, Telegade 2, 2630 Taastrup. Koncernregnskabet for DSB kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden <http://www.dsb.dk/om-dsb/virksomheden/rapporter-og-regnskab/aarsrapporter/>.