

# DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2  
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling 2017-03-01

Dirigent



CVR-nr. 31 63 12 38

## Indhold

<b>Påtegninger</b>	<b>1</b>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11
1 Anvendt regnskabspraksis	11
Noter til årsregnskabet	15

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 23. februar 2017

**Direktion:**



---

Jes Transbøl  
Administrerende direktør

**Bestyrelse:**



---

Thomas Thellersen Børner



---

Jes Transbøl



---

Mette Rosholm

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i DSB Ejendomsudvikling A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSB Ejendomsudvikling A/S 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 oprettholder 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 konklusion 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 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.

København, den 23. februar 2017

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael N. C. Nielsen

Statsautoriseret revisor



Kristian Bjerge

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.	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsætning	45.804	48.361	39.366	35.257	32.792
Resultat før af- og nedskrivninger	138.125	31.023	150.262	112.708	180.357
Af- og nedskrivninger	8.114	7.310	6.341	17.671	3.681
Resultat af primær drift	130.011	23.713	143.921	95.037	176.676
Finansielle poster netto	3.815	1.389	-567	128	-22
Resultat før skat	133.826	25.102	143.354	95.165	176.654
<b>Årets resultat</b>	<b>87.767</b>	<b>15.282</b>	<b>108.551</b>	<b>75.821</b>	<b>139.309</b>
Investering i materielle anlægsaktiver	3.203	26.347	20.149	14.400	0
Materielle anlægsaktiver	623.414	619.170	582.966	428.195	387.963
Omsætningsaktiver	657.764	648.558	199.851	358.189	377.430
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.281.178</b>	<b>1.267.728</b>	<b>782.817</b>	<b>786.384</b>	<b>765.393</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.128.318</b>	<b>1.143.600</b>	<b>652.151</b>	<b>727.972</b>	<b>667.281</b>
Kortfristede gældsforpligtelser	76.180	30.676	47.290	25.451	64.512
<b>Nøgletal</b>					
Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)	301,6	64,1	381,7	319,7	550,0
Overskudsgrad (EBIT-margin)	283,8	49,0	365,6	269,6	538,8
Egenkapitalforrentning (ROE)	8,1	1,3	12,1	11,0	19,9
Soliditetsgrad	88,1	90,2	83,3	92,6	87,2

### Yderligere oplysninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	11	6	6	6	1
---	----	---	---	---	---

### 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 2016 arbejdet på at udmønte planlægnings- og projektudviklingsarbejder i bl.a. København, Nyborg og Aalborg til konkrete salg. Endvidere er der solgt ud af selskabets portefølje af mindre ejendomme.

### Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 139.309 t.kr. (2015: 75.821 t.kr.), og årets indtægter vedrørende Udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 225.012 t.kr. (2015: 148.200 t.kr.).

Der var budgetteret med salgsavancer i niveauet 300.000 t.kr. Der blev realiseret salgsavancer på 192.981 t.kr. Årsagen hertil var at salget af Kalvebod Brygge område 4 blev skubbet til 2017, 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 2017 vil ske salg af fast ejendom, som fremadrettet vil medføre faldende lejeindtægter. For 2017 som helhed forventes en avance i niveauet 225 mio. kr.



## Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

Note	Beløb i tkr.	2016	2015
	<b>Indtægter</b>		
3	Nettoomsætning	32.792	35.257
4	Andre driftsindtægter	192.981	113.830
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>225.773</b>	<b>149.087</b>
	<b>Omkostninger</b>		
	Direkte henførbare omkostninger	7.361	9.210
5	Andre eksterne omkostninger	33.087	22.167
6	Personaleomkostninger	4.968	5.003
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>45.416</b>	<b>36.379</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>180.357</b>	<b>112.708</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3.681	17.671
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>176.676</b>	<b>95.037</b>
	<b>Finansielle poster</b>		
7	Finansielle indtægter	6	160
8	Finansielle omkostninger	28	32
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-22</b>	<b>128</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>176.654</b>	<b>95.165</b>
9	Skat af årets resultat	37.345	19.343
	<b>Årets resultat</b>	<b>139.309</b>	<b>75.821</b>

**Balance****Aktiver**

<b>Note</b>	<b>Beløb i tkr.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>10</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	381.494	418.248
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	3.771	3.896
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	2.698	6.051
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>387.963</b>	<b>428.195</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>387.963</b>	<b>428.195</b>
<b>10</b>	<b>Handelsejendomme</b>		
	<b>Handelsejendomme i alt</b>	<b>91.478</b>	<b>105.426</b>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.262	4.016
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	193.004	184.131
<b>11</b>	Udskudte skatteaktiver	14.018	15.192
<b>12</b>	Andre tilgodehavender	76.117	49.318
<b>13</b>	Periodeafgrænsningsposter	551	106
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>285.952</b>	<b>252.763</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>377.430</b>	<b>358.189</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>765.393</b>	<b>786.384</b>

**Balance****Passiver**

Note	Beløb i tkr.	2016	2015
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	100.000	100.000
	Overført resultat	377.281	427.972
	Foreslået udbytte	190.000	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>667.281</b>	<b>727.972</b>
<b>14</b>	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Andre hensatte forpligtelser	25.562	27.746
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>25.562</b>	<b>27.746</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	4.685	5.215
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.685</b>	<b>5.215</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandørgæld	11.720	4.990
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	253
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	36.859	10.095
<b>15</b>	Anden gæld	16.487	7.132
<b>16</b>	Periodeafgrænsningsposter	2.799	2.981
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.865</b>	<b>25.451</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>72.550</b>	<b>30.666</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>765.393</b>	<b>786.384</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 18 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser
- 19 Nærtstående parter
- 20 Ejerforhold

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i tkr.

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	<b>100.000</b>	<b>552.151</b>	<b>0</b>	<b>652.151</b>
Overført jf. resultatdisponering		-124.179	200.000	75.821
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	<b>100.000</b>	<b>427.972</b>	<b>200.000</b>	<b>727.972</b>
Udloddet udbytte			-200.000	-200.000
Overført jf. resultatdisponering		-50.691	190.000	139.309
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>100.000</b>	<b>377.281</b>	<b>190.000</b>	<b>667.281</b>

Aktiekapitalen består af 100.000 aktier á 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Noter til årsregnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2016 for DSB Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C virksomheder.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført følgende primære ændring til måling i forhold til tidligere år:

- Der foretages fremover årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Virksomheden har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til virksomhedens grunde. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens §4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.
- Virksomheden er fra 2016 omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C virksomheder. Tidligere blev årsrapporten aflagt efter bestemmelserne for klasse B. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling, herunder resultat og egenkapital.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse. Der henvises til årsrapporten for DSB SOV.

#### 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, såsom 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 sambeskattede 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 handelsejendomme. Investeringsejendomme, der udbydes til salg uden ombygning eller renovering, klassificeres 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 eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien revurderes årligt.

Anskaffelser i regnskabsåret afskrives forholdsmæssigt efter tidspunktet for ibrugtagning.

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

Fortjenester eller tab ved afhændelse eller skrotning af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af nedtagelses-, salgs- og retableringsomkostninger, og den

regnskabsmæssige værdi på salgs- eller skrotningstidspunktet. Fortjenester eller tab indregnes i resultatopgørelsen 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 værdiforringelse 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 tilbageførser af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætningerne for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets værdi til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivning 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 nominel 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.

## **2 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2016	2015
<b>3 Nettoomsætning</b>			
Udlejning af ejendomme		32.031	34.370
Øvrige		761	887
<b>I alt</b>		<b>32.792</b>	<b>35.257</b>
<b>4 Andre driftsindtægter</b>			
Fortjeneste ved salg af ejendomme		192.981	113.830
<b>I alt</b>		<b>192.981</b>	<b>113.830</b>
<b>5 Andre eksterne omkostninger</b>			
<b>I alt</b>		<b>33.087</b>	<b>22.167</b>
Revisionshonorar oplyses ikke i henhold til undtagelsesbestemmelsen i Årsregnskabs-lovens § 96, stk. 3.			
<b>6 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og gager		4.964	4.777
Pensioner		4	216
Andre omkostninger til social sikring		0	9
<b>I alt</b>		<b>4.968</b>	<b>5.003</b>
I lønninger og gager indgår afregnet koncernallokering for medarbejdere ansat i moderselskabet DSB SOV som i året har udført arbejde for DSB Ejendomsudvikling A/S. Vederlag til direktionen er inkluderet i afregnet management fee svarende til direktionens aflønning i moderselskabet DSB SOV. I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. Bestyrelsen modtager ikke vederlag.			
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>		<b>1</b>	<b>6</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>			
Renter af mellemværender med tilknyttede virksomheder		0	0
Renteindtægter i øvrigt		6	160
<b>I alt</b>		<b>6</b>	<b>160</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>			
Renter af mellemværender med tilknyttede virksomheder		0	0
Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt		28	32
<b>I alt</b>		<b>28</b>	<b>32</b>

## Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2016	2015
<b>9 Skat</b>			
Beregnet skat af årets resultat		36.859	10.095
Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat		1.481	11.293
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>38.340</b>	<b>21.388</b>
Regulering af skat vedrørende tidligere år		-995	-1.342
Regulering af udskudt skat fra 24,5 % til 22 %		0	-703
<b>Skat i alt</b>		<b>37.345</b>	<b>19.343</b>
<b>Afstemning af skatteprocent</b>			
Selskabsretlig skatteprocent		22,0%	23,5%
Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradagsberettigede udgifter		-0,3%	-1,0%
Skatteeffekt af nedsættelse af selskabsskatten		0,0%	-0,7%
Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.		-0,6%	-1,4%
<b>Effektiv skatteprocent for året</b>		<b>21,1%</b>	<b>20,4%</b>

## Noter til årsregnskabet

### Note

#### 10 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel inventar og andet udstyr	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forud- betalinger	Materielle anlægsaktiver i alt
<b>Kostpris pr. 1. januar 2016</b>	<b>524.805</b>	<b>13.251</b>	<b>6.051</b>	<b>544.107</b>
Reklassifikation	29.082		-3.353	25.729
Årets afgang	-70.304			-70.304
<b>Kostpris pr. 31. december 2016</b>	<b>483.583</b>	<b>13.251</b>	<b>2.698</b>	<b>499.532</b>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2016</b>	<b>-106.557</b>	<b>-9.355</b>	<b>0</b>	<b>-115.912</b>
Reklassifikation	-15.133			-15.133
Årets af- og nedskrivninger	-3.556	-125	0	-3.681
Årets afgang	23.157			23.157
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2016</b>	<b>-102.089</b>	<b>-9.480</b>	<b>0</b>	<b>-111.569</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b>381.494</b>	<b>3.771</b>	<b>2.698</b>	<b>387.963</b>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	418.248	3.896	6.051	428.195

Der er ikke modtaget offentlige tilskud til anlægsinvesteringerne.

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

Handelsejendomme er særskilt præsenteret under Omsætningsaktiver.

Reklassifikation fra Investeringsejendomme vedrører ejendomme som er solgt i året, men hvor risikoen først overgår i det efterfølgende regnskabsår.

## Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2016	2015
<b>11 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar		15.192	25.498
Regulering vedrørende tidligere år		308	284
Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat		-1.482	-11.293
Effekt af ændring i skatteprocent		0	703
<b>Udskudte skatteaktiver pr. 31. december</b>		<b>14.018</b>	<b>15.192</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Anlægsaktiver m.v.		8.979	12.028
Hensættelser		5.039	3.164
<b>Udskudte skatteaktiver pr. 31. december</b>		<b>14.018</b>	<b>15.192</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme		71.352	45.075
Øvrige tilgodehavender		4.765	4.243
<b>I alt</b>		<b>76.117</b>	<b>49.318</b>
<b>13 Periodeafgrænsningsposter aktiver</b>			
Forudbetalte omkostninger mv.		551	106
<b>I alt</b>		<b>551</b>	<b>106</b>
<b>14 Andre hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser vedrørende ejendomssalg		25.562	27.746
<b>I alt</b>		<b>25.562</b>	<b>27.746</b>
<b>15 Anden gæld</b>			
Skyldige lønrelaterede poster mm.		115	0
Øvrig gæld		16.372	7.132
<b>I alt</b>		<b>16.487</b>	<b>7.132</b>
<b>16 Periodeafgrænsningsposter passiver</b>			
Periodisering øvr indt.		46	46
Periodisering husleje		2.753	2.935
<b>I alt</b>		<b>2.799</b>	<b>2.981</b>
<b>17 Resultatdisponering</b>			
<b>Årets resultat foreslås anvendt således:</b>			
Overført til egenkapitalen:			
- Overført resultat		-50.691	-124.179
- Foreslået udbytte		190.000	200.000
<b>I alt</b>		<b>139.309</b>	<b>75.821</b>

## Noter til årsregnskabet

### Note Beløb i tkr.

---

#### 18 Eventualaktiver og -forpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

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

Virksomheden har i enkelte tilfælde, som led i tidligere salg af byggegrunde, ret til en positiv købssumsregulering såfremt den samlede bebyggelse på disse specifikke grunde overstiger den aftalte kvadratmeterbebyggelse. Eksistensen af den potentielle fremtidige økonomisk fordel kan først bekræftes når opførelsen er færdig, hvilket er udenfor virksomhedens kontrol, herunder kan der ikke foretages en pålidelig opgørelse heraf.

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 lønsumsafgiftstilsvare.

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået købsmæssige kontraktforpligtelser med DSB SOV på 9,1 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har pr. 31. december 2016 samlet derudover eventualforpligtelser svarende til 9,5 mio. kr. (31. december 2015: 7,0 mio. kr.) som primært vedrører kontraktforpligtelser for anlægsarbejder som ikke er påbegyndt.

#### 19 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskaber i DSB koncernen samt bestyrelse og direktion. Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 c stk. 7 er koncerninterne transaktioner ikke oplyst, da de er gennemført på normale markedsvilkår.

#### 20 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/>.

