DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2

2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling 12/3-2018.

Dirigent

CVR-nr. 31 63 12 38

Indhold

Påtegninger 1

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning 4

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 7

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 23. februar 2018

Direktion:

Jes Transbøl
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Thomas Thellersen Børner
Formand

Jes Transbøl

Mette Rosholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DSB Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DSB Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 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 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Michael N. C. Nielsen	Kristian Bjerge
Statsautoriseret revisor	Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne26738	MNE-nr.: mne40740

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.	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsætning	48.361	39.366	35.257	32.792	33.937
Resultat før af- og nedskrivninger	31.023	150.262	112.708	180.357	267.002
Af- og nedskrivninger	7.310	6.341	17.671	3.681	4.063
Resultat af primær drift	23.713	143.921	95.037	176.676	262.939
Finansielle poster netto	1.389	-567	128	-22	2.220
Resultat før skat	25.102	143.354	95.165	176.654	265.159
Årets resultat	**15.282**	**108.551**	**75.821**	**139.309**	**207.366**
Investering i materielle anlægsaktiver	26.347	20.149	14.400	0	2.000
Materielle anlægsaktiver	619.170	582.966	428.195	387.963	369.888
Omsætningsaktiver	648.558	199.851	358.189	377.430	449.680
Aktiver i alt	**1.267.728**	**782.817**	**786.384**	**765.393**	**819.568**
Egenkapital i alt	**1.143.600**	**652.151**	**727.972**	**667.281**	**684.647**
Kortfristede gældsforpligtelser	30.676	47.290	25.451	67.865	89.422
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)	64,1	381,7	319,7	550,0	786,8
Overskudsgrad (EBIT-margin)	49,0	365,6	269,6	538,8	774,8
Egenkapitalforrentning (ROE)	1,3	12,1	11,0	20,0	31,0
Soliditetsgrad	90,2	83,3	92,6	87,2	83,5
Yderligere oplysninger					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	6	6	6	1	1

Nøgletalsdefinitioner
Nøgletal og benævnelser er udarbejdet i overensstemmelse med nedenstående.

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 2017 arbejdet på at gennemføre planlægnings- og projektudviklingsarbejder i bl.a. København, Aarhus, Hørsholm, Gentofte, Horsens, Nyborg og Aalborg. Endvidere har udviklingsarbejdet medført et salg af området på Kalvebod Brygge til IKEA. Derudover er der solgt ud af selskabets portefølje af mindre ejendomme.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 207.366 t.kr. (2016: 139.309 t.kr.), og årets indtægter vedrørende Udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 290.504 t.kr. (2016: 225.012 t.kr.).

Der var budgetteret med salgsavancer i niveauet 225.000 t.kr. Der blev realiseret salgsavancer på 257.960 t.kr. Årsagen hertil var var primært salget af område på Kalvebod Brygge, samt salg af boliger i Gentofte kommune. Ledelsen anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at der i 2018 fortsat vil ske salg af fast ejendom, hvilket medfører at der for 2018 som helhed forventes en avance i niveauet 40-50 mio. kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	Beløb i tkr.	2017	2016
	Indtægter		
3	Nettoomsætning	33.937	32.792
4	Andre driftsindtægter	257.960	192.981
	Indtægter i alt	**291.897**	**225.773**
	Omkostninger		
	Direkte henførbare omkostninger	10.933	7.361
5	Andre eksterne omkostninger	11.863	33.087
6	Personaleomkostninger	2.099	4.968
	Omkostninger i alt	**24.895**	**45.416**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**267.002**	**180.357**
	Af- og nedskrivninger	4.063	3.681
	Resultat af primær drift	**262.939**	**176.676**
	Finansielle poster		
7	Finansielle indtægter	2.307	6
8	Finansielle omkostninger	87	28
	Finansielle poster i alt	**2.220**	**-22**
	Resultat før skat	**265.159**	**176.654**
9	Skat af årets resultat	57.793	37.345
	Årets resultat	**207.366**	**139.309**

Balance

Aktiver

Note	Beløb i tkr.	2017	2016
10	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	367.212	381.494
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	2.676	3.771
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	0	2.698
	Materielle anlægsaktiver i alt	**369.888**	**387.963**
	Anlægsaktiver i alt	**369.888**	**387.963**
	Handelsejendomme	**18.649**	**91.478**
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.252	2.262
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	330.853	193.004
11	Udskudte skatteaktiver	20.190	14.018
12	Andre tilgodehavender	74.573	76.117
13	Periodeafgrænsningsposter	1.163	551
	Tilgodehavender i alt	**431.031**	**285.952**
	Omsætningsaktiver i alt	**449.680**	**377.430**
	Aktiver i alt	**819.568**	**765.393**

Balance

Passiver

Note	Beløb i tkr.	2017	2016
	Egenkapital		
	Aktiekapital	100.000	100.000
	Overført resultat	244.647	377.281
	Foreslået udbytte	340.000	190.000
	Egenkapital i alt	**684.647**	**667.281**
14	**Hensatte forpligtelser**		
	Andre hensatte forpligtelser	40.524	25.562
	Hensatte forpligtelser i alt	**40.524**	**25.562**
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	4.975	4.685
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**4.975**	**4.685**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandørgæld	14.783	11.720
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	63.635	36.859
15	Anden gæld	8.264	16.487
16	Periodeafgrænsningsposter	2.740	2.799
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**89.422**	**67.865**
	Gældsforpligtelser i alt	**94.397**	**72.550**
	Passiver i alt	**819.568**	**765.393**

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
Egenkapital pr. 31. december 2015	**100.000**	**427.972**	**200.000**	**727.972**
Udloddet udbytte			-200.000	-200.000
Overført jf. resultatdisponering		-50.691	190.000	139.309
Egenkapital pr. 31. december 2016	**100.000**	**377.281**	**190.000**	**667.281**
Udloddet udbytte			-190.000	-190.000
Overført jf. resultatdisponering		-132.634	340.000	207.366
Egenkapital pr. 31. december 2017	**100.000**	**244.647**	**340.000**	**684.647**

Ingen ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 år.
Aktiekapitalen består af 100.000 aktier á 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Noter til årsregnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2017 for DSB Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C mellem.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 fortjeneste 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 SOV og øvrige koncernselskaber.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleudgifter til selskabets ansatte, herunder direktion.

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 SOV 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.

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 tilbageførsler 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 fratrukket akkumulerede afskrivninger foretaget før reklassifikation fra anlægsaktiver til Handelsejendomme, hvorefter der ikke længere afskrives.

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.

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, som omfatter deposita, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2017, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2017

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2017	2016
3	**Nettoomsætning**		
	Udlejning af ejendomme	32.544	32.031
	Øvrige	1.393	761
	I alt	**33.937**	**32.792**
4	**Andre driftsindtægter**		
	Fortjeneste ved salg af ejendomme	257.960	192.981
	I alt	**257.960**	**192.981**
5	**Andre eksterne omkostninger**		
	Andre eksterne omkostninger	11.863	33.087
	I alt	**11.863**	**33.087**

Revisionshonorar oplyses ikke i henhold til undtagelsesbestemmelsen i Årsregnskabslovens § 96, stk. 3.

Andre eksterne omkostninger er i 2017 påvirket af tab på materielle anlægsaktiver på 464 tkr. mod 8.508 tkr. i 2016.

6	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	2.094	4.964
	Pensioner	5	4
	Andre omkostninger til social sikring	0	0
	I alt	**2.099**	**4.968**

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.

	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	**1**	**1**

7	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter i øvrigt	2.307	6
	I alt	**2.307**	**6**
8	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt	87	28
	I alt	**87**	**28**

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2017	2016
9	**Skat**		
	Beregnet skat af årets resultat	63.635	36.859
	Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat	-5.842	1.481
	Skat af årets resultat	**57.793**	**38.340**
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-995
	Skat i alt	**57.793**	**37.345**
	Afstemning af skatteprocent		
	Selskabsretlig skatteprocent	22,0%	22,0%
	Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter	-0,2%	-0,3%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.	0,0%	-0,6%
	Effektiv skatteprocent for året	**21,8%**	**21,1%**

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
Kostpris pr. 1. januar 2017	**483.583**	**13.251**	**2.698**	**499.532**
Reklassifikation	2.185	-9.983		-7.798
Årets tilgang	2.000			2.000
Overført	2.698		-2.698	0
Årets afgang	-11.654			-11.654
Kostpris pr. 31. december 2017	**478.812**	**3.268**	**0**	**482.080**
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2017	**-102.089**	**-9.480**	**0**	**-111.569**
Reklassifikation	-7.220	8.997		1.777
Årets af- og nedskrivninger	-3.954	-109		-4.063
Årets afgang	1.663			1.663
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2017	**-111.600**	**-592**	**0**	**-112.192**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	**367.212**	**2.676**	**0**	**369.888**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016	381.494	3.771	2.698	387.963

Der er ikke modtaget offentlige tilskud til anlægsinvesteringerne.

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

Handelsejendomme er særskilt præsenteret under Omsætningsaktiver.

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

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2017	2016
11	**Udskudte skatteaktiver**		
	Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar	14.018	15.192
	Regulering vedrørende tidligere år	330	308
	Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat	5.842	-1.482
	Udskudte skatteaktiver pr. 31. december	**20.190**	**14.018**
	Udskudt skat vedrører:		
	Anlægsaktiver m.v.	9.200	8.979
	Hensættelser	10.990	5.039
	Udskudte skatteaktiver pr. 31. december	**20.190**	**14.018**
12	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme	66.261	71.352
	Øvrige tilgodehavender	8.312	4.765
	I alt	**74.573**	**76.117**
13	**Periodeafgrænsningsposter aktiver**		
	Forudbetalte omkostninger mv.	1.163	551
	I alt	**1.163**	**551**
14	**Andre hensatte forpligtelser**		
	Hensættelser vedrørende ejendomssalg	39.124	25.562
	Øvrige hensættelser	1.400	0
	I alt	**40.524**	**25.562**
15	**Anden gæld**		
	Skyldige lønrelaterede poster mm.	117	115
	Øvrig gæld	8.147	16.372
	I alt	**8.264**	**16.487**
16	**Periodeafgrænsningsposter passiver**		
	Periodisering øvrige indtægter	46	46
	Periodisering husleje	2.694	2.753
	I alt	**2.740**	**2.799**
17	**Resultatdisponering**		
	Årets resultat foreslås anvendt således:		
	Overført til egenkapitalen:		
	- Overført resultat	-132.634	-50.691
	- Foreslået udbytte	340.000	190.000
	I alt	**207.366**	**139.309**

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 købesumsregulering 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 lønsumsafgiftstilsvar.

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 kontraktsforpligtelser med DSB SOV på 9,3 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har pr. 31. december 2017 samlet derudover eventualforpligtelser svarende til 5,7 mio. kr. (31. december 2016: 9,5 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, 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/.