

DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling 15/3 2019.

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 |
| 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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Taastrup, den 22. februar 2019

Direktion:

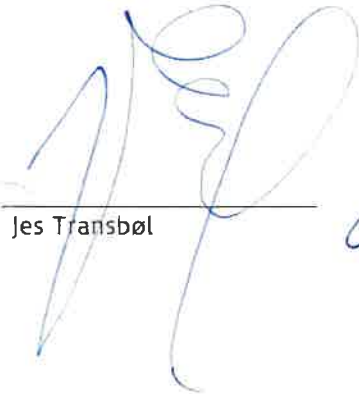


Jes Transbøl
Administrerende direktør

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 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 22. februar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael N. C. Nielsen

Statsautoriseret revisor

mne26738



Kristian Bjerge

Statsautoriseret revisor

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. | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 39.366 | 35.257 | 32.792 | 33.937 | 36.400 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 150.262 | 112.708 | 180.357 | 267.002 | 28.503 |
| Af- og nedskrivninger | 6.341 | 17.671 | 3.681 | 4.063 | 3.991 |
| Resultat af primær drift | 143.921 | 95.037 | 176.676 | 262.939 | 24.512 |
| Finansielle poster netto | -567 | 128 | -22 | 2.220 | 78 |
| Resultat før skat | 143.354 | 95.165 | 176.654 | 265.159 | 24.590 |
| Årets resultat | 108.551 | 75.821 | 139.309 | 207.366 | 21.015 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 20.149 | 14.400 | 0 | 2.000 | 122 |
| Materielle anlægsaktiver | 582.966 | 428.195 | 387.963 | 369.888 | 352.184 |
| Omsætningsaktiver | 199.851 | 358.189 | 377.430 | 449.680 | 105.723 |
| Aktiver i alt | 782.817 | 786.384 | 765.393 | 819.568 | 457.907 |
| Egenkapital i alt | 652.151 | 727.972 | 667.281 | 684.647 | 365.662 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 47.290 | 25.451 | 67.865 | 89.422 | 31.701 |
| Nøgletal | | | | | |
| Indtjeningsgrad (EBITDA-margin) | 381,7 | 319,7 | 550,0 | 786,8 | 78,3 |
| Overskudsgrad (EBIT-margin) | 365,6 | 269,6 | 538,8 | 774,8 | 67,3 |
| Egenkapitalforrentning (ROE) | 12,1 | 11,0 | 20,0 | 31,0 | 4,0 |
| Soliditetsgrad | 83,3 | 92,6 | 87,2 | 83,5 | 79,9 |

Yderligere oplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede ansatte i selskabet | 6 | 6 | 1 | 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 2018 arbejdet på at gennemføre planlægnings- og projektudviklingsarbejder i bl.a. København, Aarhus, Horsens, Gentofte og Aalborg. Endvidere har udviklingsarbejdet medført et salg af ejendomme i bl.a. Klampenborg, Hillerød og Valby. Derudover er der solgt ud af selskabets portefølje af mindre ejendomme.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 21.015 t.kr. (2017: 207.366 t.kr.), og årets indtægter vedrørende Udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 72.307 t.kr. (2017: 290.504 t.kr.).

Der blev realiseret salgsavancer på 36.094 t.kr. mod forventede 40-50 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at der i 2019 fortsat vil ske salg af fast ejendom, hvilket medfører at der for 2019 som helhed forventes avancer i niveauet 25-35 mio. kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

| Note | Beløb i tkr. | 2018 | 2017 |
|------|---|---------------|----------------|
| | Indtægter | | |
| 3 | Nettoomsætning | 36.400 | 33.937 |
| 4 | Andre driftsindtægter | 36.094 | 257.960 |
| | Indtægter i alt | 72.494 | 291.897 |
| | Omkostninger | | |
| 5 | Andre eksterne omkostninger | 40.535 | 22.796 |
| 6 | Personaleomkostninger | 3.456 | 2.099 |
| | Omkostninger i alt | 43.991 | 24.895 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 28.503 | 267.002 |
| | Af- og nedskrivninger | 3.991 | 4.063 |
| | Resultat af primær drift | 24.512 | 262.939 |
| | Finansielle poster | | |
| 7 | Finansielle indtægter | 114 | 2.307 |
| 8 | Finansielle omkostninger | 36 | 87 |
| | Finansielle poster i alt | 78 | 2.220 |
| | Resultat før skat | 24.590 | 265.159 |
| 9 | Skat af årets resultat | 3.575 | 57.793 |
| | Årets resultat | 21.015 | 207.366 |

Balance**Aktiver**

| Note | Beløb i tkr. | 2018 | 2017 |
|-------------|---|----------------|----------------|
| 10 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 349.976 | 367.212 |
| | Driftsmateriel, inventar og andet udstyr | 2.086 | 2.676 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger | 122 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 352.184 | 369.888 |
| | Anlægsaktiver i alt | 352.184 | 369.888 |
| | Handelsejendomme | 16.493 | 18.649 |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 2.785 | 4.252 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.602 | 330.853 |
| 11 | Udskudte skatteaktiver | 22.444 | 20.190 |
| 12 | Andre tilgodehavender | 53.962 | 74.573 |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter | 4.437 | 1.163 |
| | Tilgodehavender i alt | 89.230 | 431.031 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 105.723 | 449.680 |
| | Aktiver i alt | 457.907 | 819.568 |

Balance**Passiver**

| Note | Beløb i tkr. | 2018 | 2017 |
|-----------|--|----------------|----------------|
| | Egenkapital | | |
| | Aktiekapital | 100.000 | 100.000 |
| | Overført resultat | 265.662 | 244.647 |
| | Foreslået udbytte | 0 | 340.000 |
| | Egenkapital i alt | 365.662 | 684.647 |
| 14 | Hensatte forpligtelser | | |
| | Andre hensatte forpligtelser | 55.371 | 40.524 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 55.371 | 40.524 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Deposita | 5.173 | 4.975 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.173 | 4.975 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leverandørgæld | 17.014 | 14.783 |
| | Skyldigt sambeskatningsbidrag | 6.414 | 63.635 |
| 15 | Anden gæld | 4.546 | 8.264 |
| 16 | Periodeafgrænsningsposter | 3.727 | 2.740 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 31.701 | 89.422 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 36.874 | 94.397 |
| | Passiver i alt | 457.907 | 819.568 |

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

Egenkapitalopgørelse

Beløb i tkr.

| | Aktiekapital | Overført re- sultat | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|--|----------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 |
| Udloddet udbytte | | | -340.000 | -340.000 |
| Overført jf. resultatdisponering | | 21.015 | 0 | 21.015 |
| Egenkapital pr. 31. december 2018 | 100.000 | 265.662 | 0 | 365.662 |

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 2018 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder hovedsagelig omkostninger af primær karakter i forhold til forvaltning af ejendomme, eksempelvis Reparation og vedligeholdelse, 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

Handelsejendomme omfatter Grunde og bygninger, som er solgt eller forventes solgt, men hvor risikoovergangen først forventes at ske inden for 12 måneder.

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 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 virksomheds-møde (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 gælds metode 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 2018, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2018.

Noter til årsregnskabet

| Note | Beløb i tkr. | 2018 | 2017 |
|----------|--|---------------|----------------|
| 3 | Nettoomsætning | | |
| | Udlejning af ejendomme | 36.213 | 32.544 |
| | Øvrige | 187 | 1.393 |
| | I alt | 36.400 | 33.937 |
| 4 | Andre driftsindtægter | | |
| | Fortjeneste ved salg af ejendomme | 36.094 | 257.960 |
| | I alt | 36.094 | 257.960 |
| 5 | Andre eksterne omkostninger | | |
| | Andre eksterne omkostninger | 40.535 | 22.796 |
| | I alt | 40.535 | 22.796 |
| | Revisionshonorar oplyses ikke i henhold til undtagelsesbestemmelsen i Årsregnskabslovens § 96, stk. 3. | | |
| | Andre eksterne omkostninger er i 2018 påvirket af tab på materielle anlægsaktiver på 3.459 tkr. mod 464 tkr. i 2017 samt øget omkostninger til bygningsvedligehold. | | |
| 6 | Personaleomkostninger | | |
| | Lønninger og gager | 3.451 | 2.094 |
| | Pensioner | 5 | 5 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 0 | 0 |
| | I alt | 3.456 | 2.099 |
| | 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 ansatte i selskabet | 1 | 1 |
| 7 | Finansielle indtægter | | |
| | Renteindtægter i øvrigt | 114 | 2.307 |
| | I alt | 114 | 2.307 |
| 8 | Finansielle omkostninger | | |
| | Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt | 36 | 87 |
| | I alt | 36 | 87 |

Noter til årsregnskabet

| Note | Beløb i tkr. | 2018 | 2017 |
|----------|--|--------------|---------------|
| 9 | Skat | | |
| | Beregnet skat af årets resultat | 6.414 | 63.635 |
| | Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat | -1.715 | -5.842 |
| | Skat af årets resultat | 4.699 | 57.793 |
| | Regulering af skat vedrørende tidligere år | -1.124 | 0 |
| | Skat i alt | 3.575 | 57.793 |
| | Afstemning af skatteprocent | | |
| | Selskabsretlig skatteprocent | 22,0% | 22,0% |
| | Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter | -2,9% | -0,2% |
| | Regulering af skat vedrørende tidligere år mv. | -4,6% | 0,0% |
| | Effektiv skatteprocent for året | 14,5% | 21,8% |

Noter til årsregnskabet

Note

10 Materielle anlægsaktiver

| | Investe- ringsejen- domme | Drifts- materiel, inventar og andet udstyr | Materielle anlægsakti- ver under udførelse og forud- betalinger | Materielle anlægsakti- ver i alt |
|--|---------------------------------|---|--|--|
| Kostpris pr. 1. januar 2018 | 478.812 | 3.268 | 0 | 482.080 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 122 | 122 |
| Årets afgang | -16.042 | 0 | 0 | -16.042 |
| Kostpris pr. 31. december 2018 | 462.770 | 3.268 | 122 | 466.160 |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018 | -111.600 | -592 | 0 | -112.192 |
| Årets af- og nedskrivninger | -3.401 | -590 | 0 | -3.991 |
| Årets afgang | 2.207 | 0 | 0 | 2.207 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2018 | -112.794 | -1.182 | 0 | -113.976 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 | 349.976 | 2.086 | 122 | 352.184 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 | 367.212 | 2.676 | 0 | 369.888 |

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.

Noter til årsregnskabet

| Note | Beløb i tkr. | 2018 | 2017 |
|-----------|--|---------------|----------------|
| 11 | Udskudte skatteaktiver | | |
| | Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar | 20.190 | 14.018 |
| | Regulering vedrørende tidligere år | 539 | 330 |
| | Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat | 1.715 | 5.842 |
| | Udskudte skatteaktiver pr. 31. december | 22.444 | 20.190 |
| | Udskudt skat vedrører: | | |
| | Anlægsaktiver m.v. | 10.811 | 9.200 |
| | Hensættelser | 11.633 | 10.990 |
| | Udskudte skatteaktiver pr. 31. december | 22.444 | 20.190 |
| 12 | Andre tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme | 53.875 | 66.261 |
| | Øvrige tilgodehavender | 87 | 8.312 |
| | I alt | 53.962 | 74.573 |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter aktiver | | |
| | Forudbetalte omkostninger mv. | 4.437 | 1.163 |
| | I alt | 4.437 | 1.163 |
| 14 | Andre hensatte forpligtelser | | |
| | Hensættelser vedrørende ejendomssalg | 53.971 | 39.124 |
| | Øvrige hensættelser | 1.400 | 1.400 |
| | I alt | 55.371 | 40.524 |
| 15 | Anden gæld | | |
| | Skyldige lønrelaterede poster mm. | 0 | 117 |
| | Øvrig gæld | 4.546 | 8.147 |
| | I alt | 4.546 | 8.264 |
| 16 | Periodeafgrænsningsposter passiver | | |
| | Periodisering husleje | 3.727 | 2.740 |
| | I alt | 3.727 | 2.740 |
| 17 | Resultatdisponering | | |
| | Årets resultat foreslås anvendt således: | | |
| | Overført til egenkapitalen: | | |
| | - Overført resultat | 21.015 | -132.634 |
| | - Foreslået udbytte | 0 | 340.000 |
| | I alt | 21.015 | 207.366 |

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 økonomiske fordel kan først bekræftes når opførelsen er færdig, hvilket er udenfor virksomhedens kontrol, herunder kan der ikke foretages en pålidelig opgørelse heraf.

DSB SOV, 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 administrationselskab 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 8,6 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har pr. 31. december 2018 samlet derudover eventualforpligtelser svarende til 15,7 mio. kr. (31. december 2017: 5,7 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/>.

