

# DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2  
2630 Taastrup

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling *19 / 4* 2022.

Dirigent

  
\_\_\_\_\_

CVR-nr. 31 63 12 38

## Indhold

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Påtegninger</b>  | <b>1</b>  |
| Ledespåtegning  | 1         |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning                    | 2         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                      | <b>5</b>  |
| Selskabsoplysninger   | 5         |
| Hoved- og nøgletal  | 6         |
| Beretning   | 7         |
| <b>Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december</b> | <b>11</b> |
| Resultatopgørelse   | 11        |
| Balance   | 12        |
| Egenkapitalopgørelse  | 14        |
| Noter til årsregnskabet                                       | 15        |

# Påtegninger

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 29. marts 2022

### Direktion:

---

Søren Beck-Heede  
Administrerende direktør

### Bestyrelse:

---

Thomas Thellersen Børner  
Formand

---

Mette Rosholm

---

Jens Nyhus

---

Peter Mering

---

Lars Gøtke

## 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 2021, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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, samt standarderne for offentlig revision. 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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, samt standarderne for offentlig revision, 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, samt standarderne for offentlig revision, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

## **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### ***Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision***

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 29. marts 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Michael N. C. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
mne26738

Birgit Morville Schrøder  
Statsautoriseret revisor  
mne21337

## 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)

Mette Rosholm

Jens Nyhus

Peter Mering

Lars Gøtke

### Direktion

Søren Beck-Heede

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

**Hoved- og nøgletal****Hoved- og nøgletal**

| <b>Beløb i tkr.</b>                    | <b>2017</b>    | <b>2018</b>    | <b>2019</b>    | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning                         | 33.937         | 36.400         | 40.855         | 43.573         | 41.019         |
| Resultat før af- og nedskrivninger     | 267.002        | 28.503         | 44.175         | 121.802        | 138.511        |
| Af- og nedskrivninger                  | 4.063          | 3.991          | 9.324          | 4.699          | 2.822          |
| Resultat af primær drift               | 262.939        | 24.512         | 34.851         | 117.103        | 135.689        |
| Finansielle poster netto               | 2.220          | 78             | -56            | 811            | 4.237          |
| Resultat før skat                      | 265.159        | 24.590         | 34.795         | 117.914        | 139.926        |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>207.366</b> | <b>21.015</b>  | <b>28.150</b>  | <b>101.332</b> | <b>77.081</b>  |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 2.000          | 122            | 2.114          | 2.694          | 93             |
| Materielle anlægsaktiver               | 369.888        | 352.184        | 321.183        | 304.992        | 292.072        |
| Finansielle anlægsaktiver              | 0              | 0              | 20.000         | 260.735        | 262.715        |
| Omsætningsaktiver                      | 449.680        | 105.723        | 136.174        | 126.227        | 219.033        |
| <b>Aktiver i alt</b>                   | <b>819.568</b> | <b>457.907</b> | <b>477.357</b> | <b>691.954</b> | <b>773.820</b> |
| <b>Egenkapital i alt</b>               | <b>684.647</b> | <b>365.662</b> | <b>393.812</b> | <b>652.144</b> | <b>682.318</b> |
| Kortfristede gældsforpligtelser        | 89.422         | 31.701         | 20.245         | 20.662         | 57.362         |
| <b>Nøgletal</b>                        |                |                |                |                |                |
| Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)        | 786,8          | 78,3           | 108,1          | 279,5          | 337,7          |
| Overskudsgrad (EBIT-margin)            | 774,8          | 67,3           | 85,3           | 268,8          | 330,8          |
| Egenkapitalforrentning (ROE)           | 30,7           | 4,0            | 7,4            | 19,4           | 11,6           |
| Soliditetsgrad                         | 83,5           | 79,9           | 82,5           | 94,2           | 88,2           |

**Yderligere oplysninger**

|   |   |   |   |    |    |
|---|---|---|---|----|----|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | 1 | 1 | 4 | 11 | 10 |
|---|---|---|---|----|----|

**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.

I 2021 har selskabet haft fokus på arbejdet med en række projekter indenfor kommerciel ejendomsudvikling, ligesom der er gennemført en række både større og mindre salgssager.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Kommercielle ejendomsprojekter

Med ændringen af Lov om DSB i 2019 fik DSB Ejendomsudvikling A/S mulighed for at indgå i kommercielle ejendomsprojekter med eksterne ejendomsaktører om realisering af ejendomsprojekter.

Sigtepunktet er at opføre projekter til udlejning, for derigennem at skabe en løbende indtjening, der kan medfinansiere DSB's togdrift på vejen mod et markedsorienteret DSB. Projekterne skal opføres i høj kvalitet og med fokus på bæredygtighed, som dels afspejler en bevidsthed om, at DSB's ejendomme er en bygningsarv, der varetages på vegne af hele Danmark, dels understøtter DSB's formål om Plads til alle på rejsen mod det bæredygtige.

Projekterne oprettes i joint ventures, hvor DSB Ejendomsudvikling A/S ejer op til 50% af kapitalandelene. DSB Ejendomsudvikling A/S indskyder byggeretter, mens joint venture partneren som udgangspunkt indskyder likvider.

Der er for nuværende indgået to joint venture aftaler om Frugtmarkedet på Grønttorvet i Valby samt Project Downtown CBD i Postbyen i det centrale København. Derudover er forarbejdet til udviklingen af Jernbanebyen i København igangsat.

#### *Frugtmarkedet, Grønttorvet, Valby*

Projektet på det tidligere Grønttorv i Valby omfatter etablering af 375 DGBN-guldcertificerede udlejningslejligheder i ejendommen Hibiscus Hus. Udlejning blev igangsat i juli 2021, og ejendommen var fuldt udlejet i januar 2022.

Projektet gennemføres i partnerskab med Ny Valby Udvikling A/S, som er et selskab under FB Gruppen A/S.

Byggeprocessen er forløbet uden væsentlige problemer og alle kvalitetskrav samt tidsfrister er blevet overholdt. Ejendommen er ansøgt certificeret efter DGNB—standarden for bæredygtigt byggeri. Der er modtaget præcertificering samt conformity check, som bekræfter, at byggeriet DGNB-guldcertificeres. Det endelige certifikat forventes modtaget i 2022.

#### *Hibiscus Hus*



### *Project Downtown CBD, Postbyen, København*

Der er i 2021 indgået af tale med Danica Ejendomsselskab ApS, som er et selskab under Danica Pension, om udviklingen af ca. 25.000 etagemeter byggeri i Postbyen i det centrale København. Tilsammen skal området udgøre en ny bydel med fokus på bæredygtighed samt åbne og publikumsorienterede faciliteter.

Projektet kommer til at bestå af i alt ca. 25.000 etagemeter, bestående af ca. 8.500 etagemeter almene boliger, der opføres i delegeret bygherremodel i samarbejde med det almene boligselskab FSB, ca. 7.800 etagemeter udlejningsboliger samt ca. 8.700 etagemeter kontor- og erhvervslejemål.

Projektet igangsættes ultimo 2023, og forventes færdigopført til indflytning i 2027.

### *Jernbanebyen, København*

Projektet omfatter etablering af en ny og attraktiv bydel i området omkring Otto Busses Vej i København. Det samlede antal byggeretter udgør ca. 474.000 etagemeter, hvoraf DSB SOV ejer ca. 338.000 etagemeter (71%), mens de resterende ca. 136.000 etagemeter (29%) ejes af Freja Ejendomme. Freja Ejendomme solgte i 2021 deres areal til NREP betinget af en vedtaget lokalplan.

DSB Ejendomsudvikling A/S og Freja Ejendomme samarbejder om at udvikle en helhedsplan for udviklingsområdet. I april 2021 blev Team cobe udpeget som vinder af en helhedsplanskonkurrence for Jernbanebyen og deres forslag er nu under bearbejdning. Helhedsplanen skal danne grundlag for den lokalplan, der udarbejdes for området.

I november 2021 afleverede grundejerne materiale til startredegerelsen, som forventes godkendt i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i 1. kvartal 2022, hvorefter arbejdet med at udarbejde lokalplansforslag kan påbegyndes. Lokalplan med tilhørende miljøredegørelse og miljøkonsekvensvurdering (VVM) udarbejdes herefter i løbet af 2022 og forventes vedtaget endeligt ultimo 2023.

Processen med at finde en joint venture partner til projektet pågår og forventes at være på plads i løbet af 2022.

Bestyrelsesmedlem Peter Mering er ansat på konsulentbasis til at bistå i arbejdet med indgåelse af joint venture aftalen.

### *Jernbanebyen*



## Større salgssager

Selskabet har i 2021 gennemført en række større salg af ejendomme i hele Danmark.

### Vejle

Selskabet har endeligt solgt et areal i Vejle til NPV A/S, der forventer at etablere ca. 63.000 etagemeter byggeri fordelt på ca. 45.000 etagemeter bolig og ca. 18.000 etagemeter erhverv.

### Bispebjerg/Lygten

I februar 2021 blev lokalplanen Lygten II endeligt vedtaget, hvorved salget af DSB Ejendomsudvikling A/S' andel området beliggende syd for Bispebjerg station til Bricks A/S kunne gennemføres endeligt. Lokalplanen gør det muligt at opføre 16.000 etagemeter bolig og 8.000 etagemeter erhverv. Derudover kommer den nye supercykelsti Nordvestpassagen til at få en betydelig placering i forhold til at forbinde området, der i dag deles op i to af S-togsbanen.

Det kommende byggeri vil give et stort løft til området omkring Bispebjerg station til glæde for både beboere og DSB's kunder, der vil få en bedre oplevelse af området.

### Horsens

Selskabet har endeligt solgt et areal i Horsens til Horsens Kommune, der forventer at opføre 4.000 etagemeter børneinstitution og multihal. Samtidig har det endeligt solgt et areal i Horsens til BRF-fonden, der er i gang med at opføre ca. 6.000 etagemeter håndværkerkollegie med tilhørende værkstedsfaciliteter.

### Horsens



Foto: CUBO/Danø Arkitektur

### Nyborg

Selskabet har endeligt solgt en række arealer i Nyborg med i alt 12.250 etagemeter byggeret til bolig formål. Køber er Amvest ApS som vil opføre privat boligudlejningsbyggeri og H. Skjøde Knudsen A/S som skal opføre alment boligbyggeri.

### **Miljøforhold**

DSB Ejendomsudviklings forretning, baserer sig på frasalg eller videreudvikling af bygninger/områder af tidligere DSB SOV områder, og der vil derfor være områder, hvor der er forurening, som følge af togdrift. DSB Ejendomsudvikling sikrer i forbindelse med frasalg og/eller udvikling af områder, de fornødne miljøundersøgelser og tiltag til oprydning bliver foretaget.

### **Årets resultat**

Årets resultat efter skat udgør 77.081 t.kr. (2020: 101.332 t.kr.), og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 169.283 t.kr. (2020: 138.055 t.kr.).

Der blev realiseret salgsavancer på 130.744 t.kr. mod forventede 55-65 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet ser frem til at følge de igangværende projekter indenfor kommerciel ejendomsudvikling og fremme en mangfoldig byudvikling i Danmark.

Ledelsen forventer i 2022 at realisere salgsavancer for omkring 20 mio.kr. samt et resultat før skat på 40-50 mio.kr.

# Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | Beløb i tkr.  | 2021           | 2020           |
|------|---|----------------|----------------|
|      | <b>Indtægter</b>  |                |                |
| 2    | Nettoomsætning  | 41.019         | 43.573         |
| 3    | Andre driftsindtægter   | 133.019        | 103.196        |
|      | <b>Indtægter i alt</b>  | <b>174.038</b> | <b>146.769</b> |
|      | <b>Omkostninger</b>   |                |                |
|      | Andre eksterne omkostninger   | 25.481         | 14.662         |
| 4    | Personaleomkostninger   | 10.046         | 10.305         |
|      | <b>Omkostninger i alt</b>   | <b>35.527</b>  | <b>24.967</b>  |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                             | <b>138.511</b> | <b>121.802</b> |
| 9    | Af- og nedskrivninger   | 2.822          | 4.699          |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                                       | <b>135.689</b> | <b>117.103</b> |
|      | <b>Finansielle poster</b>   |                |                |
|      | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint venture | 4.318          | 642            |
| 5    | Finansielle indtægter   | 0              | 169            |
| 6    | Finansielle omkostninger  | 81             | 0              |
| 7    | <b>Finansielle poster i alt</b>                                       | <b>4.237</b>   | <b>811</b>     |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | <b>139.926</b> | <b>117.914</b> |
| 8    | Skat af årets resultat  | 62.845         | 16.582         |
|      | <b>Årets resultat</b>   | <b>77.081</b>  | <b>101.332</b> |

**Balance****Aktiver**

| <b>Note</b> | <b>Beløb i tkr.</b>   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-------------|---|----------------|----------------|
| <b>9</b>    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                             |                |                |
|             | Investeringsejendomme                                       | 290.180        | 300.341        |
|             | Driftsmateriel, inventar og andet udstyr                    | 1.892          | 1.957          |
|             | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger | 0              | 2.694          |
|             | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>292.072</b> | <b>304.992</b> |
|             | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                            |                |                |
| <b>10</b>   | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint venture   | 262.715        | 260.735        |
|             | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>                      | <b>262.715</b> | <b>260.735</b> |
|             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                  | <b>554.787</b> | <b>565.727</b> |
|             | <b>Handelsejendomme</b>                                     |                |                |
|             | Anlægsaktiver bestemt for salg                              | 0              | 13.736         |
|             | <b>Handelsejendomme</b>                                     | <b>0</b>       | <b>13.736</b>  |
|             | <b>Tilgodehavender</b>                                      |                |                |
|             | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser                 | 926            | 4.164          |
|             | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                | 166.019        | 32.969         |
| <b>11</b>   | Udskudte skatteaktiver                                      | 0              | 11.098         |
| <b>12</b>   | Andre tilgodehavender                                       | 51.287         | 58.839         |
| <b>13</b>   | Periodeafgrænsningsposter                                   | 801            | 5.421          |
|             | <b>Tilgodehavender i alt</b>                                | <b>219.033</b> | <b>112.491</b> |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                              | <b>219.033</b> | <b>126.227</b> |
|             | <b>Aktiver i alt</b>  | <b>773.820</b> | <b>691.954</b> |

**Balance****Passiver**

| <b>Note</b>                            | <b>Beløb i tkr.</b>                                    | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|--|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>                     |  |                |                |
|  | Aktiekapital   | 101.000        | 101.000        |
|  | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 57.675         | 55.695         |
|  | Overført resultat                                      | 447.643        | 450.449        |
|  | Foreslået udbytte                                      | 76.000         | 45.000         |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>682.318</b> | <b>652.144</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |  |                |                |
| <b>14</b>                              | Andre hensatte forpligtelser                           | 26.472         | 13.203         |
| <b>11</b>                              | Udsudte skatteforpligtelser                            | 2.914          | 0              |
|  | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                    | <b>29.386</b>  | <b>13.203</b>  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |                |                |
|  | Deposita   | 4.754          | 5.945          |
|  | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>4.754</b>   | <b>5.945</b>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |  |                |                |
|  | Leverandørgæld   | 6.137          | 12.272         |
|  | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 895            | 0              |
| <b>8</b>                               | Skyldigt sambeskatningsbidrag                          | 49.152         | 5.551          |
| <b>15</b>                              | Anden gæld   | 470            | 2.240          |
| <b>16</b>                              | Periodeafgrænsningsposter                              | 708            | 599            |
|  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>57.362</b>  | <b>20.662</b>  |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>62.116</b>  | <b>26.607</b>  |
|  | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>773.820</b> | <b>691.954</b> |

- 1** Anvendt regnskabspraksis
- 17** Resultatdisponering
- 18** Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser
- 19** Nærtstående parter
- 20** Ejerforhold
- 21** Begivenheder efter balancedagen

## Egenkapitaloppgørelse

Beløb i tkr.

|  | Aktiekapital   | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|--|----------------|-----------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>         | <b>100.000</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>265.812</b>    | <b>28.000</b>     | <b>393.812</b>    |
| Kapitalforhøjelse overført til overført resultat | 1.000          | 184.000               |  | 0                 | 0                 | 185.000           |
| Udloddet udbytte                                 | 0              | 0                     |  | 0                 | -28.000           | -28.000           |
| Overført jf. resultatdisponering                 | 0              | 0                     | 55.695   | 637               | 45.000            | 101.332           |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2020</b>         | <b>101.000</b> | <b>0</b>              | <b>55.695</b>  | <b>450.449</b>    | <b>45.000</b>     | <b>652.144</b>    |
| Kapitalforhøjelse overført til overført resultat |                |                       |  |                   |                   | 0                 |
| Udloddet udbytte                                 |                |                       |  |                   | -45.000           | -45.000           |
| Egenkapitalreguleringer i joint venture          |                |                       | -1.907   |                   |                   | -1.907            |
| Overført jf. resultatdisponering                 |                |                       | 3.887  | -2.806            | 76.000            | 77.081            |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>         | <b>101.000</b> | <b>0</b>              | <b>57.675</b>  | <b>447.643</b>    | <b>76.000</b>     | <b>682.318</b>    |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Kapitalindsud ved stiftelse    | 500            |
| Kapitalforhøjelse 2009         | 99.500         |
| Kapitalforhøjelse 2020         | 1.000          |
| <b>Aktiekapital 31.12.2021</b> | <b>101.000</b> |

Aktiekapitalen består af 101.000 aktier á 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.



## Noter til årsregnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2021 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.

Under henvisning til årsregnskabslovens §112, har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernregnskabet for DSB SOV.

Under henvisning undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens §96, stk. 3 oplyses revisionshonorar ikke.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

### 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

Investeringsjendomme 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.

## Noter til årsregnskabet

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under Andre hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders Resultat efter skat med eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/-tab.

#### *Kapitalandele i joint ventures*

Kapitalandele i joint ventures måles efter den indre værdis metode. Det indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

Kapitalandele i joint ventures med en negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under Andre hensatte forpligtelser.

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af joint ventures' Resultat efter skat med eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/-tab.

## Noter til årsregnskabet

### 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 reklasifikation 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 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 samt lønrelaterede poster, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Noter til årsregnskabet**

### **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.

## Noter til årsregnskabet

| Note  | Beløb i tkr. | 2021           | 2020           |
|---|--------------|----------------|----------------|
| <b>2 Nettoomsætning</b>   |              |                |                |
| Udlejning af ejendomme  |              | 38.539         | 38.609         |
| Øvrige  |              | 2.480          | 4.964          |
| <b>I alt</b>  |              | <b>41.019</b>  | <b>43.573</b>  |
| <b>3 Andre driftsindtægter</b>  |              |                |                |
| Fortjeneste ved salg af ejendomme   |              | 130.744        | 99.446         |
| Tilskud til forbedring af ejendomme   |              | 2.275          | 3.750          |
| <b>I alt</b>  |              | <b>133.019</b> | <b>103.196</b> |
| <p>Der er modtaget tilskud fra Realdania på 2,28 mio.kr. til vedligehold af ejendomme. Tilskuddet er overført til lejer til brug for vedligeholdelse af ejendomme og omkostningsført under Andre eksterne omkostninger.</p> |              |                |                |
| <b>4 Personaleomkostninger</b>  |              |                |                |
| Lønninger og gager  |              | 8.926          | 9.204          |
| Pensioner   |              | 1.004          | 1.036          |
| Andre omkostninger til social sikring   |              | 116            | 65             |
| <b>I alt</b>  |              | <b>10.046</b>  | <b>10.305</b>  |
| <p>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.</p>  |              |                |                |
| <b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede ansatte i selskab</b>  |              | <b>10</b>      | <b>11</b>      |
| <b>Ledelsesvederlag</b>   |              |                |                |
| Direktion og bestyrelse   |              | 1.734          | 1.891          |
| <b>I alt</b>  |              | <b>1.734</b>   | <b>1.891</b>   |
| <p>I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 vises vederlag til direktion og bestyrelse samlet.</p>  |              |                |                |
| <b>5 Resultat af kapitalinteresser i joint venture</b>  |              |                |                |
| Resultat af kapitalinteresser i joint venture   |              | 4.268          | 174            |
| Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder  |              | 50             | 468            |
|   |              | <b>4.318</b>   | <b>642</b>     |
| <b>6 Finansielle indtægter</b>  |              |                |                |
| Renteindtægter i øvrigt   |              | 0              | 169            |
| <b>I alt</b>  |              | <b>0</b>       | <b>169</b>     |
| <b>7 Finansielle omkostninger</b>   |              |                |                |
| Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt   |              | 81             | 0              |
| <b>I alt</b>  |              | <b>81</b>      | <b>0</b>       |

## Noter til årsregnskabet

| Note   | Beløb i tkr. | 2021          | 2020          |
|--|--------------|---------------|---------------|
| <b>8 Skat</b>  |              |               |               |
| Beregnet skat af årets resultat  |              | 49.152        | 5.551         |
| Ændring i udskudt skat   |              | 14.012        | 8.784         |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |              | <b>63.164</b> | <b>14.335</b> |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år   |              | -319          | 2.247         |
| <b>Skat i alt</b>  |              | <b>62.845</b> | <b>16.582</b> |
| <b>Afstemning af skatteprocent</b>   |              |               |               |
| Selskabsretlig skatteprocent   |              | 22,0%         | 22,0%         |
| Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter |              | 23,1%         | -9,8%         |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.                                     |              | -0,2%         | 1,9%          |
| <b>Effektiv skatteprocent for året</b>   |              | <b>44,9%</b>  | <b>14,1%</b>  |

## Noter til årsregnskabet

### Note Beløb i tkr.

#### 9 Materielle anlægsaktiver

|  | Investe-<br>rings-ejen-<br>domme | Driftsmate-<br>riel, Inven-<br>tar og andet<br>udstyr | Materielle<br>anlægsakti-<br>ver under<br>udførelse og<br>forud-beta-<br>linger | Materielle<br>anlægsakti-<br>ver i alt |
|--|----------------------------------|---|---|--|
| <b>Kostpris pr. 1. januar 2021</b>                 | <b>401.765</b>                   | <b>3.200</b>  | <b>2.694</b>  | <b>407.659</b>                         |
| Overført   | 2.787                            | 0   | -2.787  | 0                                      |
| Årets tilgang                                      | 0                                | 0   | 93  | 93                                     |
| Årets afgang                                       | -10.120                          | 0   | 0   | -10.120                                |
| <b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>              | <b>394.432</b>                   | <b>3.200</b>  | <b>0</b>  | <b>397.632</b>                         |
| <b>Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021</b>    | <b>-101.424</b>                  | <b>-1.244</b>   | <b>0</b>  | <b>-102.668</b>                        |
| Årets af- og nedskrivninger                        | -2.757                           | -65   | 0   | -2.822                                 |
| Årets afgang                                       | -71                              | 0   | 0   | -71                                    |
| <b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021</b> | <b>-104.252</b>                  | <b>-1.309</b>   | <b>0</b>  | <b>-105.561</b>                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b> | <b>290.180</b>                   | <b>1.891</b>  | <b>0</b>  | <b>292.072</b>                         |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020        | 300.341                          | 1.956   | 2.694   | 304.992                                |

Årets af- og nedskrivninger indeholder kun afskrivninger.

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

Handelsejendomme er særskilt præsenteret under Omsætningsaktiver.

#### 10 Finansielle aktiver

|  | Kapitalan-<br>dele i til-<br>knyttede<br>virksomhe-<br>der | Joint ven-<br>ture |
|--|--|--------------------|
| <b>Kostpris pr. 1. januar 2021</b>                 | <b>185.040</b>   | <b>20.000</b>      |
| Årets tilgang                                      | 0  | 0                  |
| Overført   | -185.040   | 185.040            |
| <b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>              | <b>0</b>   | <b>205.040</b>     |
| <b>Værdiregulering pr. 1. januar 2021</b>          | <b>468</b>   | <b>55.227</b>      |
| Årets resultat                                     | 50   | 4.268              |
| Overført   | -518   | 518                |
| Værdiregulering                                    | 0  | -1.907             |
| Modtaget udbytte                                   |  | -454               |
| Øvrige reguleringer                                |  | 23                 |
| <b>Værdiregulering pr. 31. december 2021</b>       | <b>0</b>   | <b>57.675</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b> | <b>0</b>   | <b>262.715</b>     |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020        | 185.508  | 75.227             |

| Navn                                      | Hjemsted    | Ejerandel | Selskabs-<br>kapital | Andel af in-<br>dre værdi |
|---|-------------|-----------|----------------------|---------------------------|
| Frugtmarkedet 11 Holding Aps              | Valby       | 50%       | 80                   | 74.051                    |
| Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD | Kgs. Lyngby | 50%       | 80                   | 36                        |
| P/S Downtown CBD                          | Kgs. Lyngby | 50%       | 370.000              | 188.628                   |



## Noter til årsregnskabet

| Note  | Beløb i tkr. | 2021          | 2020           |
|---|--------------|---------------|----------------|
| <b>11 Udskudt skat</b>  |              |               |                |
| Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar                                |              | 11.098        | 22.815         |
| Regulering vedrørende tidligere år                                  |              | 0             | -2.933         |
| Ændring i udskudt skat  |              | -14.012       | -8.784         |
| <b>Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december</b>                |              | <b>-2.914</b> | <b>11.098</b>  |
| <b>Udskudt skat vedrører:</b>                                       |              |               |                |
| Anlægsaktiver m.v.  |              | -8.304        | 8.193          |
| Hensættelser  |              | 5.390         | 2.905          |
| <b>Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december</b>                |              | <b>-2.914</b> | <b>11.098</b>  |
| <b>12 Andre tilgodehavender</b>                                     |              |               |                |
| Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme                        |              | 22.885        | 38.514         |
| Øvrige tilgodehavender  |              | 28.402        | 20.326         |
| <b>I alt</b>  |              | <b>51.287</b> | <b>58.840</b>  |
| <b>13 Periodeafgrænsningsposter aktiver</b>                         |              |               |                |
| Forudbetalte omkostninger mv.                                       |              | 801           | 5.421          |
| <b>I alt</b>  |              | <b>801</b>    | <b>5.421</b>   |
| <b>14 Andre hensatte forpligtelser</b>                              |              |               |                |
| Hensættelser vedrørende ejendomssalg                                |              | 26.472        | 13.203         |
| <b>I alt</b>  |              | <b>26.472</b> | <b>13.203</b>  |
| <b>15 Anden gæld</b>  |              |               |                |
| Skyldige lønrelaterede poster mm.                                   |              | 469           | 1.537          |
| Øvrig gæld  |              | 1             | 703            |
| <b>I alt</b>  |              | <b>470</b>    | <b>2.240</b>   |
| <b>16 Periodeafgrænsningsposter passiver</b>                        |              |               |                |
| Periodisering husleje   |              | 708           | 599            |
| <b>I alt</b>  |              | <b>708</b>    | <b>599</b>     |
| <b>17 Resultatdisponering</b>                                       |              |               |                |
| <b>Årets resultat foreslås anvendt således:</b>                     |              |               |                |
| Overført til egenkapitalen:   |              |               |                |
| - Overført resultat   |              | -2.806        | 637            |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |              | 3.887         | 55.695         |
| - Foreslået udbytte   |              | 76.000        | 45.000         |
| <b>I alt</b>  |              | <b>77.081</b> | <b>101.332</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 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, DSB Vedligehold A/S, DSB Ejendomsudvikling A/S, DSB Service & Retail A/S, Selskabet af 28.08.2017 67DD A/S og Selskabet af 23.05.2017 46DD A/S er fællesregistreret i relation til moms og lønsumsafgift og hæfter solidarisk for betaling af virksomhedernes samlede moms- og lønsumsafgiftstilsvær.

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

Selskabet har indgået købsmæssige kontraktsforpligtelser med DSB SOV på 2,0 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

#### 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/>.

#### 21 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2021, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2021.

# PENNEO

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

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

## Birgit Morville Schroeder

Underskriver 1

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267778135696

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-04-07 08:22:59 UTC

NEM ID 

## Michael N. C. Nielsen

Underskriver 1

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1278656398902

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-07 08:53:19 UTC

NEM ID 

## Peter Mering

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-239092543400

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-04-07 08:57:05 UTC

NEM ID 

## Søren Beck-Heede

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-04-07 09:48:07 UTC

NEM ID 

## Jens Nyhus

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-08 07:54:37 UTC

NEM ID 

## Mette Rosholm

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-409930913173

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-04-08 14:11:16 UTC

NEM ID 

## Lars Gøtke

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-358202673147

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-04-08 14:44:51 UTC

NEM ID 

## Thomas Thellersen Børner

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-925335860893

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-04-19 13:39:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FNUYV-45MSG-L6134-GSXCO-F53UQ-D5HEM

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

