

DSB Ejendomsudvikling A/S

**Telegade 2
2630 Taastrup**

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling / 2023.

Dirigent



Advokat

CVR-nr. 31 63 12 38

Indhold

Påtegninger	1
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december	11
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 31. marts 2023

Direktion:

Søren Beck-Heede
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Pernille Damm Nielsen
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 revisionshandlingerne 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 31. marts 2023

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

Pernille Damm Nielsen (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

Beløb i tkr.	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsætning	72.494	77.353	143.019	171.763	55.963
Resultat før af- og nedskrivninger	28.503	44.175	121.802	138.511	21.542
Af- og nedskrivninger	3.991	9.324	4.699	2.822	4.320
Resultat af primær drift	24.512	34.851	117.103	135.689	17.222
Finansielle poster netto	78	-56	811	4.237	23.445
Resultat før skat	24.590	34.795	117.914	139.926	40.667
Årets resultat	21.015	28.150	101.332	77.081	35.464
Investering i materielle anlægsaktiver	122	2.114	2.694	93	1.224
Materielle anlægsaktiver	352.184	321.183	304.992	292.072	222.396
Finansielle anlægsaktiver	0	20.000	260.735	262.715	254.217
Omsætningsaktiver	105.723	136.174	126.227	219.033	364.973
Aktiver i alt	457.907	477.357	691.954	773.820	841.586
Egenkapital i alt	365.662	393.812	652.144	682.318	684.812
Kortfristede gældsforpligtelser	31.701	20.245	20.662	57.362	128.475
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)	39,3	57,1	85,2	80,6	38,5
Overskudsgrad (EBIT-margin)	33,8	45,1	81,9	79,0	30,8
Egenkapitalforrentning (ROE)	4,0	7,4	19,4	11,6	5,2
Soliditetsgrad	79,9	82,5	94,2	88,2	81,4

Yderligere oplysninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	4	11	10	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

Selskabet har i 2022 ændret regnskabspraksis for så vidt angår klassifikation af regnskabsposter. Der henvises til Note 1 for yderligere beskrivelse. Sammenligningstal i årsregnskabet samt hoved-og nøgletal er tilpasset.

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udover indtægter fra salg og projektudvikling samt kommerciel ejendomsudvikling har selskabet indtægter fra udlejning af ejendomme.

I 2022 har der været fokus på arbejdet med en række projekter indenfor kommerciel ejendomsudvikling, ligesom der er gennemført en række ejendomssalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommerciel ejendomsudvikling

Selskabet har mulighed for at indgå i kommercielle ejendomsprojekter med eksterne ejendomsaktører. Projekterne oprettes i samarbejde med eksterne parter, hvorefter der etableres joint ventures, hvor DSB Ejendomsudvikling A/S ejer 50 procent af kapitalandelene. DSB Ejendomsudvikling A/S indskyder byggeretter, mens joint venture partneren som udgangspunkt indskyder likviditet til gennemførelse af projektudviklingen. Målet er at opføre projekter til udlejning for derved at skabe en løbende indtjening, der kan bidrage til at understøtte DSB's togdrift.

Projekterne skal opføres i høj kvalitet og med fokus på bæredygtighed, hvilket 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*. Selskabet bidrager til opfyldelse af DSB SOV's ESG-målsætning ved i udgangspunktet at anvende DGNB-certificering på minimum guld-niveau for sine projekter.

Der er for nuværende indgået tre joint venture aftaler om Frugtmarkedet på Grønttorvet i Valby, Project Downtown CBD i Postbyen i det centrale København samt Jernbanebyen i København.

Frugtmarkedet, Grønttorvet, Valby

I januar 2022 stod DSB Ejendomsudvikling A/S' første kommercielle udviklingsprojekt, Hibiscus Hus, på det tidligere grønttorv i Valby færdigt og fuldt udlejet. Ejendommen, der rummer 375 lejligheder, er DGNB GULD certificeret og bidrager dermed til DSB's bæredygtighedsstrategi.

Ejendommen ejes i et 50/50 partnerskab med Ny Valby Udvikling A/S, som er et selskab under FB Gruppen A/S.



Hibiscus Hus

Project Downtown, Postbyen, København

Projektet, der er den sidste del af udviklingen af Postbyen i det centrale København, omfatter udvikling af ca. 25.300 etagemeter bolig og erhverv samt tilhørende 9.600 etagemeter i kælder/plint på den 7.400 m² store grund. Den 31. oktober 2022 godkendte Københavns Kommune ansøgningen til dispensation for Project Downtown CBD i Postbyen, hvilket betyder, at der kan opføres en ekstra etage på en del af byggeriet, således at alle de mulige byggeretsmeter kan udnytte. Tilsammen skal området udgøre en ny bydel med fokus på bæredygtighed samt åbne og publikumsorienterede faciliteter.

Projektet består af ca. 7.900 etagemeter almene boliger, der opføres i delegeret bygherremodel i samarbejde med det almene boligselskab fsb, ca. 7.500 etagemeter udlejningsboliger samt ca. 9.900 etagemeter kontor- og erhvervslejemål.

Projektet gennemføres i partnerskab med Danica Ejendomsselskab ApS, som er et selskab under Danica Pension.

Byggeriet igangsættes i 2025 og forventes færdigopført i 2028.



Downtown

Jernbanebyen, København

Jernbanebyen bliver Københavns nye, grønne bydel på ca. 494.000 etagemeter omkranset af Vasbygade, Ingerslevsgade og Enghavevej. Den nye bydel vil, når den står færdig, rumme ca. 4-5.000 boliger og 175.000 etagemeter erhverv, detailhandel, skoler og institutioner.

Startredegørelsen for Jernbanebyen blev vedtaget af Økonomiudvalget i Københavns Kommune i april 2022, og arbejdet med at udarbejde en lokalplan for området pågår. Endelig politisk vedtagelse af lokalplanen forventes at ske i 2024, hvorefter byggeriet kan starte.

Partnerskabet bag udviklingen af Jernbanebyen i København er nu på plads. Parterne DSB Ejendomsudvikling, Novo Holdings, Industriens Pension og NREP har primo 2023 underskrevet en betinget joint venture-aftale på det kommende partnerskab. Aftalen betyder, at Jernbanebyen vil blive samlet under et fælles ejerskab, efter der er vedtaget en lokalplan for området.



Akkreditering: [Mette Willert](#) / [Jernbanebyen](#)



Akkreditering: [Mette Willert](#) / [Jernbanebyen](#)

Mediebyen, Odense

DSB har underskrevet en hensigtserklæring med TV 2 Danmark, Jysk Fynske Medier, SDU, TV 2 Fyn og Media City Odense (MCO) om at skabe en medietech-by ved Jarlsberggade i Odense. Odense Kommune er strategisk partner. Første fase af den nye medieby skal stå klar i starten af 2026.

Større salgssager

Selskabet har i 2022 gennemført en række salg af ejendomme i hele Danmark, herunder i Nivå, Skodsborg, Aalborg, Herning og Padborg.

På vegne af moderselskabet er der endvidere solgt Tønder, Lunderskov, Skærbæk og Gelsted stationsbygninger.



Skærbæk

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 35.464 t.kr. (2021: 77.081 t.kr.), og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 51.762 t.kr. (2021: 169.283 t.kr.).

Der blev realiseret salgssavancer på 12.046 t.kr. mod forventede 20 mio. kr. pga. færre salg.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til 2023

Selskabet ser frem til at følge de igangværende projekter indenfor kommerciel ejendomsudvikling samt igangsætte nye projekter i Odense, Aarhus og København.

Der forventes salgssavancer for ca. 20 mio. kr., som udmøntes via flere små salg samt et resultat før skat på 30-40 mio.kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	Beløb i tkr.	2022	2021
	Indtægter		
2	Nettoomsætning	55.963	171.763
3	Andre driftsindtægter	2.075	2.275
	Indtægter i alt	58.038	174.038
	Omkostninger		
	Andre eksterne omkostninger	25.918	25.481
4	Personaleomkostninger	10.578	10.046
	Omkostninger i alt	36.496	35.527
	Resultat før af- og nedskrivninger	21.542	138.511
8	Af- og nedskrivninger	4.320	2.822
	Resultat af primær drift	17.222	135.689
	Finansielle poster		
9	Resultat af kapitalinteresser i joint venture	6.009	4.318
9	Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	433	-
5	Finansielle indtægter	17.019	-
6	Finansielle omkostninger	16	81
	Finansielle poster i alt	23.445	4.237
	Resultat før skat	40.667	139.926
7	Skat af årets resultat	5.203	62.845
	Årets resultat	35.464	77.081

Balance**Aktiver**

Note	Beløb i tkr.	2022	2021
8	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	220.569	290.180
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	1.827	1.892
	Materielle anlægsaktiver i alt	222.396	292.072
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.258	-
	Kapitalandele i joint venture	191.959	262.715
	Finansielle anlægsaktiver i alt	254.217	262.715
	Anlægsaktiver i alt	476.613	554.787
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.784	23.937
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	283.945	166.019
	Andre tilgodehavender	4.067	960
11	Periodeafgrænsningsposter	66.177	28.117
	Tilgodehavender i alt	364.973	219.033
	Omsætningsaktiver i alt	364.973	219.033
	Aktiver i alt	841.586	773.820

Balance**Passiver**

Note	Beløb i tkr.	2022	2021
Egenkapital			
	Aktiekapital	101.000	101.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	57.675
	Overført resultat	533.812	447.643
	Foreslået udbytte	50.000	76.000
	Egenkapital i alt	684.812	682.318
Hensatte forpligtelser			
12	Udskudte skatteforpligtelser	5.377	2.914
13	Andre hensatte forpligtelser	20.022	26.472
	Hensatte forpligtelser i alt	25.399	29.386
Langfristede gældsforpligtelser			
	Deposita	2.900	4.754
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.900	4.754
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Leverandørgæld	16.798	6.137
	Gæld til tilknyttede virksomheder	79.647	895
7	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.431	49.152
	Anden gæld	469	470
14	Periodeafgrænsningsposter	29.130	708
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	128.475	57.362
	Gældsforpligtelser i alt	131.375	62.116
	Passiver i alt	841.586	773.820

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Resultatdisponering
- 16 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser
- 17 Nærtstående parter
- 18 Ejerforhold
- 19 Begivenheder efter balancedagen

Egenkapitalopgørelse

Beløb i tkr.

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter Indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31. december 2020	101.000	55.695	450.449	45.000	652.144
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
Egenkapital pr. 31. december 2021	101.000	57.675	447.643	76.000	682.318
Udloddet udbytte				-76.000	-76.000
Egenkapitalreguleringer i joint venture		43.030			43.030
Overført jf. resultatdisponering		-100.705	86.169	50.000	35.464
Egenkapital pr. 31. december 2022	101.000	0	533.812	50.000	684.812

Der har været en kapitalforhøjelse i 2020 på nominelt 1.000 kr.

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

Noter til årsregnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2022 for DSB Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C mellem.

Selskabet har i årsregnskabet for 2022 fortaget ændringer af klassifikation for følgende regnskabsposter:

- Indtægter vedrørende Fortjeneste ved salg af ejendomme præsenteres fremover som Nettoomsætning. Tidligere blev indtægter vedrørende salg af ejendomme præsenteret som Andre driftsindtægter.
- Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser er flyttet fra andre tilgodehavender til tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.
- Forudbetalte omkostninger vedr. Jernbanebyen er ændret fra andre tilgodehavender til periodeafgrænsningsposter.

Effekten er ændringer i regnskabspraksis for så vidt angår klassifikationen er præsenteret nedenfor:

Beløb i tkr.	2018	2019	2020	2021
Nettoomsætning, før ændring	36.400	40.855	43.573	41.019
Nettoomsætning, efter ændring	72.494	77.353	143.019	171.763
Andre driftsindtægter, før ændring	36.094	40.998	103.196	133.019
Andre driftsindtægter, efter ændring	-	4.500	3.750	2.275
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser - før ændring	2.785	3.245	4.164	926
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser - efter ændring	56.660	67.420	42.678	23.937
Andre tilgodehavender, før ændring	53.962	68.174	58.839	51.287
Andre tilgodehavender, efter ændring	87	3.999	14.977	960
Periodeafgrænsningsposter, aktiver - før ændring	4.437	1.234	5.421	801
Periodeafgrænsningsposter, aktiver - efter ændring	4.437	1.234	10.769	28.117

Ændringer er foretaget for at afspejle selskabets aktivitet. Ændringerne i klassifikationen har ikke haft effekt på resultat og egenkapital. Sammenligningstal i årsregnskabet samt hoved- og nøgletal er tilpasset.

Derudover er anvendt regnskabspraksis ikke ændret 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.

Omregning af fremmedvaluta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursforskelle, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under Finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under Finansielle poster.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes bogført værdimetoden.

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes book value. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed eller aktiver, indregnes direkte på egenkapitalen. Bogført værdimetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter vedrørende udlejning og rådgivningsydelser samt fortjeneste fra ejendomssalg. Indregning sker i takt med, at ydelserne leveres. IAS 18 er valgt som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter tilskud til vedligehold af ejendomme.

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 A/S 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.

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.

Indebærer udlodning af udbytte fra en associeret virksomhed eller joint venture, at værdien af en kapitalandel bliver negativ på tidspunktet for udlodning, indregnes den negative værdi som udbytte i resultatopgørelsen under finansielle poster. Det indtægtsførte udbytte bliver dermed behandlet som realiseret resultat af kapitalandelen. Efterfølgende resultater af kapitalandelen kan først indregnes i resultatopgørelsen med den værdi, der overstiger det indtægtsførte udbytte.

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 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.

IAS 39 er valgt som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

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.

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.	2022	2021
2 Nettoomsætning			
Udlejning af ejendomme		39.716	38.539
Fortjeneste ved salg af ejendomme		12.046	130.744
Øvrige		4.201	2.480
I alt		55.963	171.763
3 Andre driftsindtægter			
Der er modtaget tilskud fra Realdania i 2022 på 2.075 t.kr. (2021 2.275 t.kr.) til vedligehold af ejendomme. Tilskuddet er overført til lejer til brug for vedligeholdelse af ejendomme og omkostningsført under Andre eksterne omkostninger.			
4 Personaleomkostninger			
Lønninger og gager		9.616	8.926
Pensioner		872	1.004
Andre omkostninger til social sikring		90	116
I alt		10.578	10.046
Alle medarbejdere er ansat i moderselskabet DSB SOV men arbejder for DSB Ejendomsudvikling A/S. Alle personaleomkostninger er afregnet via koncernallokering.			
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede ansatte i selskabet		10	10
Ledelsesvederlag			
Direktion og bestyrelse		1.773	1.734
I alt		1.773	1.734
I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 vises vederlag til direktion og bestyrelse samlet.			
5 Finansielle indtægter			
Renteindtægter i øvrigt		9	-
Koncerninterne renteindtægter		959	-
Indregnet udbytte fra joint ventures		16.051	-
I alt		17.019	-
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt		16	81
I alt		16	81

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2022	2021
7	Skat		
	Beregnet skat af årets resultat	2.431	49.152
	Ændring i udskudt skat	1.728	14.012
	Skat af årets resultat	4.159	63.164
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.044	-319
	Skat i alt	5.203	62.845
	Afstemning af skatteprocent		
	Selskabsretlig skatteprocent	22,0%	22,0%
	Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter	-11,8%	23,1%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.	2,6%	-0,2%
	Effektiv skatteprocent for året	12,8%	44,9%

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i tkr.

8 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel, Inventar og andet udstyr	Materielle anlægsaktiver i alt
Kostpris pr. 1. januar 2022	394.432	3.200	397.632
Årets tilgang	1.224	-	1.224
Årets afgang	-83.111	-	-83.111
Kostpris pr. 31. december 2022	312.545	3.200	315.745
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	-104.252	-1.309	-105.561
Årets af- og nedskrivninger	-4.255	-65	-4.320
Årets afgang	16.531	-	16.531
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	-91.976	-1.374	-93.350
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	220.569	1.827	222.396
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	290.180	1.892	292.072

Årets af- og nedskrivninger indeholder kun afskrivninger.

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

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Joint venture
Kostpris pr. 1. januar 2022	-	205.040
Årets tilgang	61.825	-
Kostpris pr. 31. december 2022	61.825	205.040
Værdiregulering pr. 1. januar 2022	0	57.675
Årets resultat	433	6.009
Modtaget udbytte	-	-164.876
Værdiregulering af sikringsinstrument	-	43.030
Øvrige reguleringer	-	45.081
Værdiregulering pr. 31. december 2022	433	-13.081
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	62.258	191.959
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	0	262.715

Kapitalandele i joint venture

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Andel af indre værdi
Frugtmarkedet 11 Holding Aps	Valby	50%	80	-
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	Kgs. Lyngby	50%	80	26
P/S Downtown CBD	Kgs. Lyngby	50%	370.000	191.933

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Andel af indre værdi
DSB EU Jernbanebyen 1 ApS	Taastrup	100%	40	62.218
DSB EU Jernbanebyen ApS	Taastrup	100%	40	40

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2022	2021
10 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
<p>DSB SOV har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea, hvor DSB SOV er kontohaver og DSB Ejendomsudvikling A/S er underkontoindehaver med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskrives Nordea retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør DSB Sov's mellemværende med Nordea.</p> <p>DSB Ejendomsudvikling A/S' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under "tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder" udgør pr. 31. december 2022 282.399 t.kr. (2021: 172.303 t.kr.)</p>			
11 Periodeafgrænsningsposter aktiver			
<p>Forudbetalte omkostninger i forbindelse med udviklingen af Jernbanebyen udgør for 2022 65.922 t.kr. (2021 27.316 t.kr.)</p>			
12 Udskudt skat			
Udskudt skat pr. 1. januar		2.914	-11.098
Regulering vedrørende tidligere år		735	-
Ændring i udskudt skat		1.728	14.012
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december		5.377	2.914
Udskudt skat vedrører:			
Anlægsaktiver m.v.		9.104	8.304
Hensættelser		-3.727	-5.390
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december		5.377	2.914
13 Andre hensatte forpligtelser			
Hensættelser vedrørende ejendomssalg		20.022	26.472
I alt		20.022	26.472
14 Periodeafgrænsningsposter passiver			
Regulering ved indregning af kapitalandel i joint venture		28.358	-
Periodisering husleje		772	708
I alt		29.130	708
15 Resultatdisponering			
Årets resultat foreslås anvendt således:			
Overført til egenkapitalen:			
- Overført resultat		86.169	-2.806
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-100.705	3.887
- Foreslået udbytte		50.000	76.000
I alt		35.464	77.081

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i tkr.

16 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 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 2,1 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

17 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.

18 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/>.

19 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2022, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2022.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2023-04-17 13:05:39 UTC

NEM ID 

Michael N. C. Nielsen

Underskriver 1

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1278656398902

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-19 12:06:19 UTC

NEM ID 

Mette Rosholm

Underskriver 2

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: 1169b792-7b7d-4b2f-9a48-8a1a43cdad00

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-04-19 12:25:01 UTC

Mit  

Lars Gøtke

Underskriver 2

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: 9124b4a3-03ee-40e7-8e85-38eccc542dc

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-04-19 13:33:20 UTC

Mit  

Søren Beck-Heede

Underskriver 2

På vegne af: CEO, DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-04-19 14:35:15 UTC

NEM ID 

Jens Nyhus

Underskriver 2

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: 182f6dc8-802f-41fc-a44f-849ec7052639

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-04-19 15:20:27 UTC

Mit  

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Peter Mering

Underskriver 2

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: 2b4ce214-5526-4d11-8785-78cfbc104cca

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-04-19 16:57:38 UTC



Pernille Damm Nielsen

Underskriver 2

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: f9c0948f-7c41-4ff6-8952-bf104bb69153

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-22 05:35:01 UTC



Bente Stamp

Underskriver 3

På vegne af: Dirigent, DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: 1525d23e-fb38-4030-9351-0d18578edeab

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-04-24 07:19:47 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>