

DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling / 2021.

Dirigent

CVR-nr. 31 63 12 38

Indhold

Påtegninger	1
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 11. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. marts 2021

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

Beløb i tkr.	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsætning	32.792	33.937	36.400	40.855	43.573
Resultat før af- og nedskrivninger	180.357	267.002	28.503	44.175	121.802
Af- og nedskrivninger	3.681	4.063	3.991	9.324	4.699
Resultat af primær drift	176.676	262.939	24.512	34.851	117.103
Finansielle poster netto	-22	2.220	78	-56	811
Resultat før skat	176.654	265.159	24.590	34.795	117.914
Årets resultat	139.309	207.366	21.015	28.150	101.332
Investering i materielle anlægsaktiver	0	2.000	122	2.114	2.694
Materielle anlægsaktiver	387.963	369.888	352.184	321.183	304.992
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0	20.000	260.735
Omsætningsaktiver	377.430	449.680	105.723	136.174	126.227
Aktiver i alt	765.393	819.568	457.907	477.357	691.954
Egenkapital i alt	667.281	684.647	365.662	393.812	652.144
Kortfristede gældsforpligtelser	67.865	89.422	31.701	20.245	20.662
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)	550,0	786,8	78,3	108,1	279,5
Overskudsgrad (EBIT-margin)	538,8	774,8	67,3	85,3	268,8
Egenkapitalforrentning (ROE)	20,0	30,7	4,0	7,4	19,4
Soliditetsgrad	87,2	83,5	79,9	82,5	94,2

Yderligere oplysninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1	1	4	11
---	---	---	---	---	----

Nøgletalsdefinitioner

Nøgletal og benævnelser er udarbejdet i overensstemmelse med nedenstående.

Indtjeningsgrad (EBITDA-margin) = resultat før af- og nedskrivninger x 100 / nettoomsætning

Overskudsgrad (EBIT-margin) = resultat af primær drift x 100 / nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (ROE) = årets resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital i alt

Soliditetsgrad = egenkapital i alt x 100 / balancesum

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2020 er arbejdet på at gennemføre planlægnings- og projektudviklingsarbejder i bl.a. København, Aarhus, Horsens, Nyborg og Aalborg. Endvidere har udviklingsarbejdet medført salg af ejendomme i bl.a. København, Hillerød og Aalborg. Derudover er der solgt ud af selskabets portefølje af mindre ejendomme.

I 2020 blev det første joint venture indgået med Ny Valby Udvikling A/S, ved Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS, som pt. er i gang med at opføre 29.000 etagemeter udlejningsboliger på det gamle Grønttorv i Valby.

Selskabet har ultimo 2020 via aktieombytning fået tilført kapitalinteresser i selskabet Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS, der ejer areal og bygning beliggende i KBH V, som skal danne grundlag for kommerciel ejendomsudvikling af Project Downtown CBD, i samarbejde med en institutionel investor.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 101.332 t.kr. (2019: 28.150 t.kr.), og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 138.055 t.kr. (2019: 76.540 t.kr.).

Der blev realiseret salgsavancer på 99.446 t.kr. mod forventede 80-90 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at der i 2021 fortsat vil ske salg af fast ejendom med avancer i niveauet 55-65 mio.kr., og at der realiseres en samlet omsætning i størrelsesordenen 100 mio.kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	Beløb i tkr.	2020	2019
	Indtægter		
2	Nettoomsætning	43.573	40.855
3	Andre driftsindtægter	103.196	40.998
	Indtægter i alt	146.769	81.853
	Omkostninger		
4	Andre eksterne omkostninger	14.662	32.429
5	Personaleomkostninger	10.305	5.249
	Omkostninger i alt	24.967	37.678
	Resultat før af- og nedskrivninger	121.802	44.175
10	Af- og nedskrivninger	4.699	9.324
	Resultat af primær drift	117.103	34.851
	Finansielle poster		
6	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint venture	642	-
7	Finansielle indtægter	169	0
8	Finansielle omkostninger	0	56
	Finansielle poster i alt	811	-56
	Resultat før skat	117.914	34.795
9	Skat af årets resultat	16.582	6.645
	Årets resultat	101.332	28.150

Balance**Aktiver**

Note	Beløb i tkr.	2020	2019
10	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	300.341	319.162
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	1.957	2.021
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	2.694	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	304.992	321.183
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint venture	260.735	20.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	260.735	20.000
	Anlægsaktiver i alt	565.727	341.183
	Handelsejendomme		
	Anlægsaktiver bestemt for salg	13.736	13.736
	Handelsejendomme	13.736	13.736
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.164	3.245
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.969	26.970
12	Udskudte skatteaktiver	11.098	22.815
13	Andre tilgodehavender	58.839	68.174
14	Periodeafgrænsningsposter	5.421	1.234
	Tilgodehavender i alt	112.491	122.438
	Omsætningsaktiver i alt	126.227	136.174
	Aktiver i alt	691.954	477.357

Balance**Passiver**

Note	Beløb i tkr.	2020	2019
Egenkapital			
	Aktiekapital	101.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	55.695	-
	Overført resultat	450.449	265.812
	Foreslået udbytte	45.000	28.000
	Egenkapital i alt	652.144	393.812
15	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	13.203	57.571
	Hensatte forpligtelser i alt	13.203	57.571
Langfristede gældsforpligtelser			
	Deposita	5.945	5.388
	Anden gæld	0	341
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.945	5.729
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Leverandørgæld	12.272	8.341
9	Skyldigt sambeskatningsbidrag	5.551	7.152
16	Anden gæld	2.240	1.130
17	Periodeafgrænsningsposter	599	3.622
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.662	20.245
	Gældsforpligtelser i alt	26.607	25.974
	Passiver i alt	691.954	477.357

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

Egenkapitalopgørelse

Beløb i tkr.

	Aktiekapital	Overkurs ved emis- sion	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis me- tode	Overført re- sultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31. december 2018	100.000	0	0	265.662	0	365.662
Udloddet udbytte	0	0		0	0	0
Overført jf. resultatdisponering	0	0		150	28.000	28.150
Egenkapital pr. 31. december 2019	100.000	0	0	265.812	28.000	393.812
Kapitalforhøjelse	1.000	184.000		0	0	185.000
overført til overført resultat		-184.000		184.000		0
Udloddet udbytte	0	0		0	-28.000	-28.000
Overført jf. resultatdisponering	0	0	55.695	637	45.000	101.332
Egenkapital pr. 31. december 2020	101.000	0	55.695	450.449	45.000	652.144

Kapitalindskud ved stiftelse	500
Kapitalforhøjelse 2009	99.500
Kapitalforhøjelse 2020	<u>1.000</u>
Aktiekapital 31.12.2020	101.000

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

Noter til årsregnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020 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.

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 nedsettelse 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.

Noter til årsregnskabet

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 måles efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de beløb, hvormed forpligtelserne forventes at kunne indfries.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen på en særskilt regnskabspost.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud og nettofinansieringsomkostninger, indregnes under Tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Langfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter deposita samt lønrelaterede poster, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser omfatter forhold eller situationer, der eksisterer på balancetidspunktet, men hvis regnskabsmæssige virkning ikke kan opgøres endeligt, før udfaldet af en eller flere usikre fremtidige begivenheder bliver kendt.

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2020	2019
2	Nettoomsætning		
	Udlejning af ejendomme	38.609	40.042
	Øvrige	4.964	813
	I alt	43.573	40.855
3	Andre driftsindtægter		
	Fortjeneste ved salg af ejendomme	99.446	36.498
	Tilskud til forbedring af ejendomme	3.750	4.500
	I alt	103.196	40.998
	Der er modtaget tilskud fra Realdania på 3,75 mio.kr. til vedligehold af ejendomme. Tilskuddet er overført til lejer til brug for vedligeholdelse af ejendomme og omkostningsført under Andre eksterne omkostninger.		
4	Andre eksterne omkostninger		
	Revisionshonorar oplyses ikke i henhold til undtagelsesbestemmelsen i Årsregnskabslovens § 96, stk. 3.		
5	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	9.204	4.959
	Pensioner	1.036	281
	Andre omkostninger til social sikring	65	9
	I alt	10.305	5.249
	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.		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede ansatte i selskabet	11	4
	Ledelsesvederlag		
	Direktion og bestyrelse	1.891	657
	I alt	1.891	657
	Frem til 18. december 2019 blev direktionens vederlag inkluderet i afregnet management fee svarende til selskabets andel af direktionens aflønning i moderselskabet DSB SOV. I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 vises vederlag til direktion og bestyrelse samlet.		
6	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint venture		
	Resultat af kapitalandele i joint venture	174	-
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	468	-
		642	0
7	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter i øvrigt	169	0
	I alt	169	0
8	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt	0	56
	I alt	0	56

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2020	2019
9 Skat			
Beregnet skat af årets resultat		5.551	7.152
Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat		8.228	-465
Skat af årets resultat		13.779	6.687
Regulering af skat vedrørende tidligere år		2.803	-42
Skat i alt		16.582	6.645
Afstemning af skatteprocent			
Selskabsretlig skatteprocent		22,0%	22,0%
Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter		-10,3%	-2,8%
Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.		2,4%	-0,1%
Effektiv skatteprocent for året		14,1%	19,1%

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i tkr.

10 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel, Inventar og an- det udstyr	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse og forud-beta- linger	Materielle an- lægsaktiver i alt
Kostpris pr. 1. januar 2020	416.929	3.268	0	420.197
Årets tilgang	0	0	2.694	2.694
Årets afgang	-15.164	-68	0	-15.232
Kostpris pr. 31. december 2020	401.765	3.200	2.694	407.659
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2020	-97.767	-1.247	0	-99.014
Årets af- og nedskrivninger	-4.634	-65	0	-4.699
Årets afgang	977	68	0	1.045
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-101.424	-1.244	0	-102.668
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	300.341	1.956	2.694	304.992
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	319.162	2.021	0	321.183

Årets af- og nedskrivninger inkluderer nedskrivninger af investeringsejendomme med 1,5 mio.kr.

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

Handelsejendomme er særskilt præsenteret under Omsætningsaktiver.

11 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Joint venture
Kostpris pr. 1. januar 2020	-	20.000
Årets tilgang	185.040	0
Kostpris pr. 31. december 2020	185.040	20.000
Værdiregulering pr. 1. januar 2020	0	0
Årets resultat	468	174
Værdiregulering	-	55.053
Værdiregulering pr. 31. december 2020	468	55.227
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	185.508	75.227
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	-	20.000

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapi- tal	Andel af indre værdi
Frugtmarkedet 11 Holding Aps	Valby	50%	277.125	75.227
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	Taastrup	100%	40	40
Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS	Taastrup	100%	185.000	185.468

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2020	2019
12	Udskudte skatteaktiver		
	Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar	22.815	22.444
	Regulering vedrørende tidligere år	-2.933	-94
	Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat	-8.228	465
	Udskudte skatteaktiver pr. 31. december	11.654	22.815
	Udskudt skat vedrører:		
	Anlægsaktiver m.v.	8.749	11.215
	Hensættelser	2.905	11.600
	Udskudte skatteaktiver pr. 31. december	11.654	22.815
13	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme	38.514	38.514
	Øvrige tilgodehavender	20.326	29.660
	I alt	58.840	68.174
14	Periodeafgrænsningsposter aktiver		
	Forudbetalte omkostninger mv.	5.421	1.234
	I alt	5.421	1.234
15	Andre hensatte forpligtelser		
	Hensættelser vedrørende ejendomssalg	13.203	57.571
	Øvrige hensættelser	0	0
	I alt	13.203	57.571
16	Anden gæld		
	Skyldige lønrelaterede poster mm.	1.537	1.130
	Øvrig gæld	703	0
	I alt	2.240	1.130
17	Periodeafgrænsningsposter passiver		
	Periodisering husleje	599	3.622
	I alt	599	3.622
18	Resultatdisponering		
	Årets resultat foreslås anvendt således:		
	Overført til egenkapitalen:		
	- Overført resultat	637	150
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	55.695	-
	- Foreslået udbytte	45.000	28.000
	I alt	101.332	28.150

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i tkr.

19 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 23.05.2017 46DD A/S og Carsten Niebuhrs Gade 10 ApS 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 6,5 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har pr. 31. december 2020 ikke kontraktsforpligtelser for anlægsarbejder som ikke er påbegyndt (31. december 2019: 2,9 mio. kr.).

20 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.

21 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/>.

22 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2020, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2020.

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.”

Søren Beck-Heede

Direktion

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-296137620451
IP: 193.28.xxx.xxx
2021-03-11 16:20:47Z

NEM ID 

Peter Mering

Bestyrelse

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-239092543400
IP: 80.197.xxx.xxx
2021-03-11 17:46:42Z

NEM ID 

Lars Gøtke

Bestyrelse

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-358202673147
IP: 193.28.xxx.xxx
2021-03-11 20:50:24Z

NEM ID 

Mette Rosholm

Bestyrelse

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-409930913173
IP: 93.164.xxx.xxx
2021-03-11 21:20:41Z

NEM ID 

Jens Nyhus

Bestyrelse

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-875624123828
IP: 87.58.xxx.xxx
2021-03-13 23:09:36Z

NEM ID 

Thomas Thellersen Børner

Bestyrelse

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-925335860893
IP: 193.28.xxx.xxx
2021-03-15 14:20:51Z

NEM ID 

Birgit Morville Schroeder

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:1267778135696
IP: 94.147.xxx.xxx
2021-03-15 14:31:58Z

NEM ID 

Michael N. C. Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:1278656398902
IP: 188.177.xxx.xxx
2021-03-15 14:51:59Z

NEM ID 

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>

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.”

Maria Lis Windfeld Jensen

Dirigent

På vegne af: DSB Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: CVR:25050053-RID:63265297

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-03-16 07:41:48Z

NEM ID 

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