

DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling *18 / 3* 2024.

Dirigent



CVR-nr. 31 63 12 38

Indhold

Påtegninger	1
Ledespåtegning	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 18. marts 2024

Direktion:




Søren Beck-Heede
Administrerende direktør

Bestyrelse:



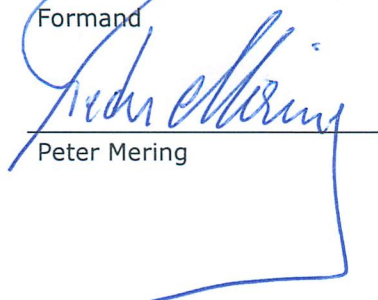
Pernille Damm Nielsen
Formand



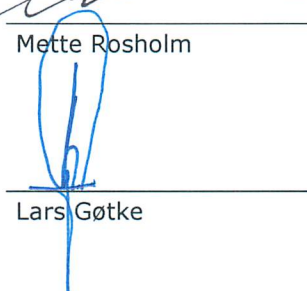
Mette Rosholm



Jens Nyhus



Peter Mering



Lars Götke

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 revisors 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 revisionshandling, 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 18. marts 2024

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

Hoved- og nøgletal

Beløb i t.kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsætning	77.353	143.019	171.763	55.963	44.282
Resultat før af- og nedskrivninger	44.175	121.802	138.511	21.542	12.857
Af- og nedskrivninger	9.324	4.699	2.822	4.320	14.295
Resultat af primært drift	34.851	117.103	135.689	17.222	-1.438
Finansielle poster netto	-56	811	4.237	23.445	16.530
Resultat før skat	34.795	117.914	139.926	40.667	15.092
Årets resultat	28.150	101.332	77.081	35.464	13.952
Investering i materielle anlægsaktiver	2.114	8.042	21.886	40.005	30.578
Materielle anlægsaktiver	321.183	310.340	319.213	288.318	301.774
Finansielle anlægsaktiver	20.000	260.735	262.715	254.217	266.272
Omsætningsaktiver	136.174	120.879	191.892	299.051	147.764
Aktiver i alt	477.357	691.954	773.820	841.586	715.810
Egenkapital i alt	393.812	652.144	682.318	684.812	636.797
Kortfristede gældsforpligtelser	20.245	20.662	57.362	128.475	50.327
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA margin)	57,1	85,2	80,6	38,5	29,0
Overskudsgrad (EBIT margin)	45,1	81,9	79,0	30,8	-3,2
Egenkapitalforrentning (ROE)	7,4	19,4	11,6	5,2	2,1
Soliditetsgrad	82,5	94,2	88,2	81,4	89,0

Yderligere oplysninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	11	10	10	14
---	---	----	----	----	----

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 2023 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

DSB Ejendomsudvikling A/S' hovedaktivitet er på et forretningsmæssigt grundlag at forvalte, udvikle eller sælge ejendomme, der ikke længere anvendes til jernbanedrift.

DSB Ejendomsudvikling A/S har indtægter fra salg og projektudvikling samt kommerciel ejendomsudvikling og fra udlejning af ejendomme.

I 2023 har der været fokus på arbejdet med en række projekter indenfor kommerciel ejendomsudvikling, ligesom der er gennemført frasalg af ejendomme.

Resultat før skat i 2023 for DSB Ejendomsudvikling A/S udgjorde 15.092 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommerciel ejendomsudvikling

DSB Ejendomsudvikling A/S har mulighed for at indgå i kommercielle ejendomsprojekter med eksterne ejendomsaktører. Projekterne oprettes i form af joint ventures, hvor DSB Ejendomsudvikling A/S ejer op til 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 ejendomme til udlejning og derved skabe en løbende indtjening, som kan bidrage til at understøtte DSB's togdrift.

Projekterne opføres i høj kvalitet og med fokus på bæredygtighed. Dette bygger på en bevidsthed om, at DSB's ejendomme er en bygningsarv, der varetages på vegne af hele Danmark, og understøtter samtidigt DSB's formål *Plads til alle på rejsen mod det bæredygtige*. Ved at stræbe efter DGNB-certificering for bæredygtigt byggeri på minimum GULD niveau bidrager projekterne til opfyldelse af DSB SOV's bæredygtighedsstrategi.

Der er indtil videre indgået tre joint venture-aftaler:

- Frugtmarkedet på Grønttorvet i Valby
- Project Downtown CBD i Postbyen i København
- Jernbanebyen i København

Frugtmarkedet, Grønttorvet, Valby

Projektet stod færdigudviklet i 2022. Ejendommen, Hibiscus Hus, rummer 375 lejligheder, og er DGNB GULD certificeret.

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

Project Downtown, Postbyen, København

Projektet er den sidste del af udviklingen af Postbyen i det centrale København og omfatter udvikling af ca. 27.200 etagemeter bolig og erhverv samt tilhørende ca. 10.000 etagemeter i kælder/plint på den 7.400 m² store grund.

Projektet består af ca. 7.900 etagemeter almene boliger, der opføres i delegeret bygherremodel i samarbejde med det almene boligselskab FSB, ca. 7.000 etagemeter udlejningsboliger samt ca. 12.300 etagemeter kontor- og erhvervslejemål.

Sammen med resten af Postbyen skal projektet udgøre en ny bydel med fokus på bæredygtighed samt åbne og publikumsorienterede faciliteter.

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

Byggeriet igangsættes i 2025 og forventes færdigopført i 2028.



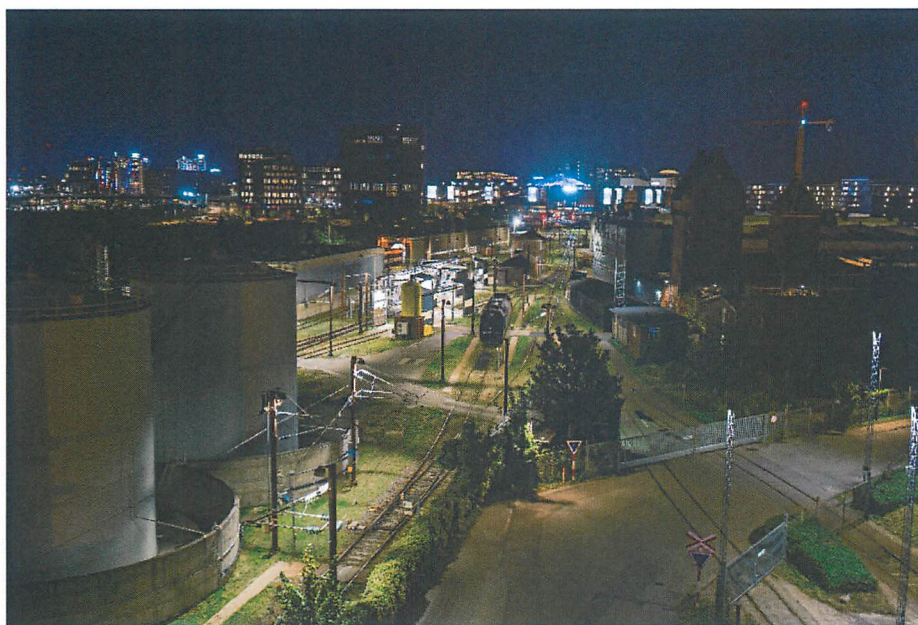
Downtown

Jernbanebyen, København

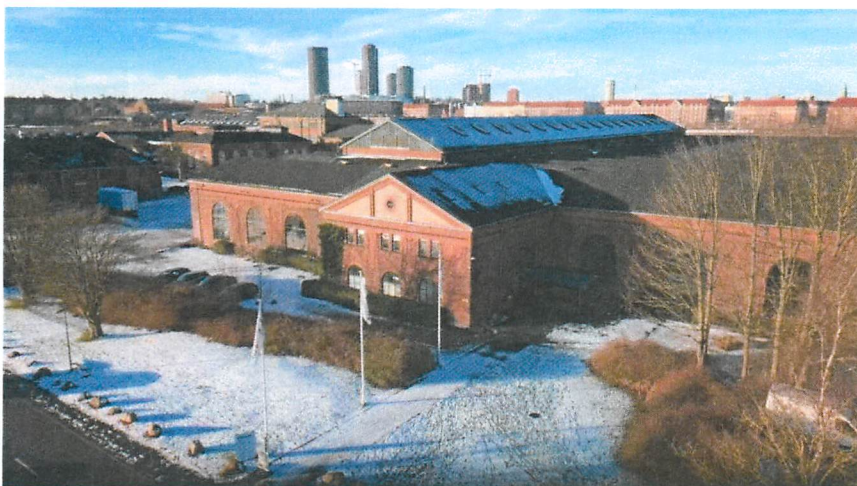
Jernbanebyen bliver Københavns nye, grønne bydel på ca. 490.000 etagemeter omkranset af Vasbygade, Ingerslevsgade og Enghavevej. Den nye bydel vil, når den står færdig, rumme ca. 4-5.000 boliger og ca. 175.000 etagemeter erhverv, detailhandel, skoler og institutioner.

Der er indgået en betinget joint venture-aftale med Industriens Pension, Novo Holdings og NREP om udvikling af Jernbanebyen. Den betingede joint venture-aftale medfører, at Jernbanebyen bliver samlet under fælles ejerskab, når der er vedtaget en lokalplan for området.

Arbejdet med at udarbejde en lokalplan for området pågår. Den endelige godkendte lokalplan forventes tidligst at forelægge i løbet af første kvartal 2025, hvorefter byggeriet kan starte.



Jernbanebyen



Jernbanebyen



Jernbanebyen

Større salgssager

DSB Ejendomsudvikling A/S har i 2023 gennemført en række salg af ejendomme i hele Danmark, herunder i Svendborg Havn, Taulov og Fredensborg.

På vegne af moderselskabet er der endvidere frasolgt store arealer ved Fladsågård samt mindre arealer rundt omkring i Danmark.

Andre sager

I Agerbæk er DSB Ejendomsudvikling A/S i gang med en cirkulær nedrivning af en gammel kartoffelcentral fra 1950'erne. De gamle mursten vil efter nedrivningen blive renset af, for senere at blive brugt igen i nye byggerier – muligvis i Jernbanebyen i København. Det samme gælder de gamle stålspær, der også skal finde nyt liv andre steder.

I alt forventer DSB at genbruge over 240 ton materialer fra den gamle kartoffelcentral. I direkte sammenligning med at bruge nye mursten og stålspær, kan DSB spare over 50 ton CO₂, når materialerne genbruges.

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 13.952 t.kr. (2022: 35.464 t.kr.), og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 39.780 t.kr. (2022: 51.762 t.kr.)

Årets resultat før skat udgør 15.092 t.kr. (2022: 40.667 t.kr.), hvilket er lavere end det udmeldte forventede niveau i årsrapporten for 2022 på 30.000-40.000 t.kr. Årsagen er i det væsentligste at der blev realiseret salgsavancer på 8.991 t.kr. mod forventede 20.000 t.kr. pga. færre salg. Derudover blev der i året foretaget nedskrivninger af investeringsejendomme på 11.900 t.kr., hvilket ikke var medtaget i forventninger til resultatet.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til 2024

DSB Ejendomsudvikling A/S ser frem til at følge de igangværende projekter indenfor kommerciel DSB Ejendomsudvikling A/S samt igangsætte nye projekter i Aarhus og København.

Med forventet færre salg af grunde og ejendomme i de kommende år, grundet øget fokus på kommerciel ejendomsudvikling, beholdes likviditeten i selskabet. Årsagen hertil er, at der forventes øgede omkostninger til projektudvikling, da der er flere projekter i opstartsfasen, der dermed vil kræve et øget likviditetstræk.

Der forventes salgsavancer for ca. 15.000 t.kr., som udmøntes via flere små salg samt et resultat før skat på 10.000-15.000 t.kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	Beløb i t.kr.	2023	2022
	Indtægter		
2	Nettoomsætning	44.282	55.963
3	Andre driftsindtægter	0	2.075
	Indtægter i alt	44.282	58.038
	Omkostninger		
	Andre eksterne omkostninger	18.195	25.918
4	Personaleomkostninger	13.230	10.578
	Omkostninger i alt	31.425	36.496
	Resultat før af- og nedskrivninger	12.857	21.542
8	Af- og nedskrivninger	14.295	4.320
	Resultat af primær drift	-1.438	17.222
	Finansielle poster		
9	Resultat af kapitalinteresser i joint venture	3.981	6.009
9	Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	8.114	433
5	Finansielle indtægter	4.476	17.019
6	Finansielle omkostninger	41	16
	Finansielle poster i alt	16.530	23.445
	Resultat før skat	15.092	40.667
7	Skat af årets resultat	-1.140	-5.203
	Årets resultat	13.952	35.464
	Resultatdisponering		
	Årets resultat foreslås anvendt således:		
	Overført resultat	13.952	86.169
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	-100.705
	Forslået udbytte	-	50.000
	I alt	13.952	35.464

Balance**Aktiver**

Note	Beløb i t.kr.	2023	2022
8	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	205.023	220.569
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	1.762	1.827
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	94.989	65.922
	Materielle anlægsaktiver i alt	301.774	288.318
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	70.332	62.258
	Kapitalandele i joint ventrue	195.940	191.959
	Finansielle anlægsaktiver i alt	266.272	254.217
	Anlægsaktiver i alt	568.046	542.535
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.708	10.784
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	131.130	283.945
	Andre tilgodehavender	6.745	4.067
11	Periodeafgrænsningsposter	181	255
	Tilgodehavender i alt	147.764	299.051
	Omsætningsaktiver i alt	147.764	299.051
	Aktiver i alt	715.810	841.586

Balance**Passiver**

Note	Beløb i t.kr.	2023	2022
	Egenkapital		
	Aktiekapital	101.000	101.000
	Overført resultat	535.797	533.812
	Foreslået udbytte	0	50.000
	Egenkapital i alt	636.797	684.812
	Hensatte forpligtelser		
12	Udsudte skatteforpligtelser	3.166	5.377
13	Andre hensatte forpligtelser	22.594	20.022
	Hensatte forpligtelser i alt	25.760	25.399
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	2.926	2.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.926	2.900
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandørgæld	5.685	16.798
	Gæld til tilknyttede virksomheder	593	79.647
7	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.875	2.431
	Anden gæld	106	469
14	Periodeafgrænsningsposter	41.068	29.130
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	50.327	128.475
	Gældsforpligtelser i alt	53.253	131.375
	Passiver i alt	715.810	841.586
1	Anvendt regnskabspraksis		
15	Eventualaktiver og -forpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser		
16	Nærtstående parter		
17	Ejerforhold		
18	Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	101.000	57.675	447.643	76.000	682.318
Udloddet udbytte				-76.000	-76.000
Egenkapitalreguleringer i joint venture		43.030			46.030
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
Udloddet udbytte				-50.000	-50.000
Egenkapitalreguleringer i joint venture			-11.967		-11.967
Overført jf. resultatdisponering			13.952		13.952
Egenkapital pr. 31. december 2023	101.000	0	535.797	0	636.797

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

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 for DSB Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Selskabet har i årsregnskabet for 2023 foretaget ændringer af klassifikation for følgende regnskabsposter:

- Forudbetalte omkostninger vedr. Jernbanebyen er ændret fra periodeafgrænsningsposter til materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.

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

Beløb i t.kr.	2022	2023
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger, før ændring	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger, efter ændring	65.922	94.989
Periodeafgrænsningsposter (aktiver), før ændring	66.177	95.170
Periodeafgrænsningsposter (aktiver), efter ændring	255	181

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.

Note**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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.

Note**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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
Anlæg under udførelse og forudbetalinger	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 reableringsomkostninger, 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.

Note**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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.

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Note**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Periodeafgrænsningsposter

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

Periodeafgrænsningsposter vedrører primært regulering vedrørende kapitalandele i joint venture selskaber.

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 t.kr.	2023	2022
2	Nettoomsætning		
	Udlejning af ejendomme	30.789	39.716
	Fortjeneste ved salg af ejendomme	8.992	12.046
	Øvrige	4.501	4.201
	I alt	44.282	55.963
3	Andre driftsindtægter		
	Der er modtaget tilskud fra Realdania i 2023 på 0 kr. (2022 2.075 t.kr.) til vedligehold af ejendomme.		
4	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	11.668	9.616
	Pensioner	1.434	872
	Andre omkostninger til social sikring	128	90
	I alt	13.230	10.578
	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	14	10
	Ledelsesvederlag		
	Direktion og bestyrelse	1.823	1.773
	I alt	1.823	1.773
	I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 vises vederlag til direktion og bestyrelse samlet.		
5	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter i øvrigt	80	9
	Koncerninterne renteindtægter	4.397	959
	Indregnet udbytte fra joint ventures	0	16.051
	I alt	4.476	17.019

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i t.kr.	2023	2022
6	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt	41	16
	I alt	41	16
7	Skat		
	Beregnet skat af årets resultat	2.875	2.431
	Ændring i udskudt skat	-1.762	1.728
	Skat af årets resultat	1.113	4.159
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	27	1.044
	Skat i alt	1.140	5.203
	Afstemning af skatteprocent		
	Selskabsretlig skatteprocent	22,0%	22,0%
	Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter	-14,6%	-11,8%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.	0,2%	2,6%
	Effektiv skatteprocent for året	7,6%	12,8%

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i t.kr.

8 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	Materielle anlægsaktiver i alt
Kostpris pr. 1. januar 2023	312.545	3.200	65.922	381.668
Årets tilgang	1.511	-	29.067	30.578
Årets afgang	-8.281	-	-	-8.281
Kostpris pr. 31. december 2023	305.775	3.200	94.989	403.964
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2023	-91.976	-1.374	-	-93.350
Årets afskrivninger	-2.330	-65	-	-2.395
Årets nedskrivninger	-11.900	-	-	-11.900
Årets afgang	5.455	-	-	5.455
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2023	-100.751	-1.439	-	102.190
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	205.023	1.762	94.989	301.774
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	220.569	1.827	65.922	288.318

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i t.kr.

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Joint venture
Kostpris pr. 1. januar 2023	61.825	205.040
Årets tilgang	-	-
Årets afgang	-40	-
Kostpris pr. 31. december 2023	61.785	205.040
Værdiregulering pr. 1 januar 2023	433	-13.081
Årets resultat	8.114	3.981
Modtaget udbytte	-	-
Værdiregulering af sikringsinstrument	-	-11.967
Øvrige reguleringer	-	11.967
Værdiregulering pr. 31. december 2023	8.547	-9.099
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	70.332	195.940
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	62.258	191.959

Kapitalandele i joint venture

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Andel af indre Værdi
Fragtmarkedet 11 Holding Aps	Valby	50%	80	-
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	Kgs. Lyngby	50%	80	24
P/S Downtown CBD	Kgs. Lyngby	50%	370.000	195.916

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Andel af indre Værdi
DSB EU Jernbanebyen 1 ApS	Taastrup	100%	40	70.332

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i t.kr.	2023	2022
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 2023 130.378 t.kr. (2022 282.399 t.kr.)</p>		
11	Periodeafgrænsningspoter aktiver		
	<p>Forudbetalte omkostninger vedr. ejendomsskatter udgør i 2023 163 t.kr. (2022: 105 t.kr)</p>		
12	Udskudt skat		
	Udskudt skat pr. 1 januar	5.377	2.914
	Regulering vedrørende tidligere år	-449	735
	Ændring i udskudt skat	-1.762	1.728
	udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december	3.166	5.377
	Udskudt skal vedrører:		
	Anlægsaktiver m.v.	7.042	9.104
	Hensættelser	-3.875	-3.727
	Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december	3.166	5.377
13	Andre hensatte forpligtelser		
	Hensættelser vedrørende ejendomssalg	17.778	20.022
	Øvrige hensættelser	4.815	0
	I alt	22.594	20.022
	<p>Øvrige hensættelser omfatter blandt andet forpligtelser vedrørende rengøring og vedligeholdelse. 4,8 mio. kr. forventes at forfalde inden for et år.</p>		
14	Periodeafgrænsningsposter passiver		
	Regulering ved indregning af kapitalandele i joint venture	40.325	28.358
	Periodisering husleje	743	772
	I alt	41.068	29.130

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i t.kr.

15 Eventualaktiver og -forpligtelser samt 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 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 fælles registreret i relation til moms og lønsumsafgift og hæfter solidarisk for betaling af virksomhedernes samlede moms- og lønsums afgiftstilsvær.

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 kontrakts forpligtelser med DSB SOV på 2,4 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har derudover indgået købskontrakter med eksterne parter med restforpligtelser på 23 mio. kr.

16 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.

17 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/>.

18 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2023, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2023.