

DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2
2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling *2/3* 2020.

Dirigent



M. Jensen

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Taastrup, den 18. februar 2020

Direktion:




Søren Beck-Heede
Administrerende direktør

Bestyrelse:



Thomas Thellersen Børner
Formand



Mette Rosholm



Jens Nyhus



Peter Mering

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på

disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 18. februar 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael N. C. Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne26738



Kristian Bjerge
Statsautoriseret revisor
mne40740

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

DSB Ejendomsudvikling A/S
Telegade 2
2630 Taastrup

CVR-nr.	31 63 12 38
Stiftet	20. august 2008
Hjemsted	Taastrup
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thomas Thellersen Børner (formand)
Mette Rosholm
Jens Nyhus
Peter Mering

Direktion

Søren Beck-Heede

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hoved- og nøgletal

Beløb i tkr.	2015	2016	2017	2018	2019
Nettoomsætning	35.257	32.792	33.937	36.400	40.855
Resultat før af- og nedskrivninger	112.708	180.357	267.002	28.503	44.175
Af- og nedskrivninger	17.671	3.681	4.063	3.991	9.324
Resultat af primær drift	95.037	176.676	262.939	24.512	34.851
Finansielle poster netto	128	-22	2.220	78	-56
Resultat før skat	95.165	176.654	265.159	24.590	34.795
Årets resultat	75.821	139.309	207.366	21.015	28.150
Investering i materielle anlægsaktiver	14.400	0	2.000	122	2.114
Materielle anlægsaktiver	428.195	387.963	369.888	352.184	321.183
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0	20.000
Omsætningsaktiver	358.189	377.430	449.680	105.723	136.174
Aktiver i alt	786.384	765.393	819.568	457.907	477.357
Egenkapital i alt	727.972	667.281	684.647	365.662	393.812
Kortfristede gældsforpligtelser	25.451	67.865	89.422	31.701	20.245
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA-margin)	319,7	550,0	786,8	78,3	108,1
Overskudsgrad (EBIT-margin)	269,6	538,8	774,8	67,3	85,3
Egenkapitalforrentning (ROE)	11,0	20,0	30,7	4,0	7,4
Soliditetsgrad	92,6	87,2	83,5	79,9	82,5

Yderligere oplysninger

Gennemsnitligt antal fuld-

tidsbeskæftigede

6 1 1 1 4

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. Selskabets vedtægter er ændret således at selskabet fremover kan deltage i ejendomsprojekter med private investorer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2019 er arbejdet på at gennemføre planlægnings- og projektudviklingsarbejder i bl.a. København, Aarhus, Horsens, Gentofte og Aalborg. Endvidere har udviklingsarbejdet medført et salg af ejendomme i bl.a. København, Hillerød og Middelfart. Derudover er der solgt ud af selskabets portefølje af mindre ejendomme.

I 2019 blev Lov om DSB ændret således, at DSB fik mulighed for at kunne forestå udvikling af DSB's ejendomme gennem sit datterselskab, DSB Ejendomsudvikling A/S. Selskabet fik hermed mulighed for i partnerskaber med en eller flere private investorer at etablere sig i projekter, der har til formål at opføre byggeri, som efterfølgende enten udlejes eller sælges, og dermed øge den samlede avance ved udvikling af sine ejendomme.

Som en følge heraf har selskabet udvidet sin bestyrelse med to eksterne medlemmer, Jens Nyhus og Peter Mering, med henblik på at styrke den ejendomsfaglige erfaring i selskabets bestyrelse. Endvidere er selskabets organisation blevet styrket ved, at der nu er 11 ansatte medarbejdere i selskabet samt planer om at ansætte yderligere 2 medarbejdere.

Idet den tidligere administrerende direktør Jes Transbøl i 2019 valgte at søge nye udfordringer uden for DSB, er den tidligere Salgs og projektudviklingsdirektør Søren Beck-Heede blevet udnævnt til administrerende direktør for selskabet.

Selskabet har ultimo 2019 stiftet to ejendomsselskaber ved apportindskud af grund, som skal danne grundlag udvikling af området omkring Frugtmarkedet 11, Valby, i samarbejde med privat investor.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 28.150 t.kr. (2018: 21.015 t.kr.), og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 76.540 t.kr. (2018: 72.307 t.kr.).

Der blev realiseret salgsavancer på 36.498 t.kr. mod forventede 25-35 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at der i 2019 fortsat vil ske salg af fast ejendom med avancer i niveauet 25-35 mio.kr., og at der realiseres en samlet omsætning i størrelsesordenen 100 mio.kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Note	Beløb i tkr.	2019	2018
	Indtægter		
3	Nettoomsætning	40.855	36.400
4	Andre driftsindtægter	40.998	36.094
	Indtægter i alt	81.853	72.494
	Omkostninger		
5	Andre eksterne omkostninger	32.429	40.535
6	Personaleomkostninger	5.249	3.456
	Omkostninger i alt	37.678	43.991
	Resultat før af- og nedskrivninger	44.175	28.503
10	Af- og nedskrivninger	9.324	3.991
	Resultat af primær drift	34.851	24.512
	Finansielle poster		
7	Finansielle indtægter	0	114
8	Finansielle omkostninger	56	36
	Finansielle poster i alt	-56	78
	Resultat før skat	34.795	24.590
9	Skat af årets resultat	6.645	3.575
	Årets resultat	28.150	21.015

Balance**Aktiver**

Note	Beløb i tkr.	2019	2018
10	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	319.162	349.976
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	2.021	2.086
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	0	122
	Materielle anlægsaktiver i alt	321.183	352.184
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	20.000	0
	Anlægsaktiver i alt	341.183	352.184
	Handelsejendomme		
	Anlægsaktiver bestemt for salg	13.736	16.493
	Handelsejendomme	13.736	16.493
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.245	2.785
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.970	5.602
12	Udskudte skatteaktiver	22.815	22.444
13	Andre tilgodehavender	68.174	53.962
14	Periodeafgrænsningsposter	1.234	4.437
	Tilgodehavender i alt	122.438	89.230
	Omsætningsaktiver i alt	136.174	105.723
	Aktiver i alt	477.357	457.907

Balance**Passiver**

Note	Beløb i tkr.	2019	2018
	Egenkapital		
	Aktiekapital	100.000	100.000
	Overført resultat	265.812	265.662
	Foreslået udbytte	28.000	0
	Egenkapital i alt	393.812	365.662
15	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	57.571	55.371
	Hensatte forpligtelser i alt	57.571	55.371
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	5.388	5.173
	Anden gæld	341	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.729	5.173
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandørgæld	8.341	17.014
9	Skyldigt sambeskatningsbidrag	7.152	6.414
16	Anden gæld	1.130	4.546
17	Periodeafgrænsningsposter	3.622	3.727
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.245	31.701
	Gældsforpligtelser i alt	25.974	36.874
	Passiver i alt	477.357	457.907

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

Egenkapitalopgørelse**Beløb i tkr.**

	Aktiekapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31. december 2017	100.000	244.647	340.000	684.647
Udloddet udbytte			-340.000	-340.000
Overført jf. resultatdisponering		21.015	0	21.015
Egenkapital pr. 31. december 2018	100.000	265.662	0	365.662
Udloddet udbytte			0	0
Overført jf. resultatdisponering		150	28.000	28.150
Egenkapital pr. 31. december 2019	100.000	265.812	28.000	393.812

Ingen ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 år.

Aktiekapitalen består af 100.000 aktier á 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Noter til årsregnskabet

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 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 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 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.

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 for tjenester 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 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 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.

2 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2019, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2019.

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2019	2018
3 Nettoomsætning			
Udlejning af ejendomme		40.042	36.213
Øvrige		813	187
I alt		40.855	36.400
4 Andre driftsindtægter			
Fortjeneste ved salg af ejendomme		36.498	36.094
Tilskud til forbedring af ejendomme		4.500	0
I alt		40.998	36.094
<p>Der er modtaget tilskud fra Realdania på 4,5 mio.kr. til vedligehold af ejendomme. Tilskuddet er overført til lejer til brug for vedligeholdelse af ejendomme og omkostningsført under Andre eksterne omkostninger.</p>			
5 Andre eksterne omkostninger			
Andre eksterne omkostninger		32.429	40.535
I alt		32.429	40.535
<p>Revisionshonorar oplyses ikke i henhold til undtagelsesbestemmelsen i Årsregnskabslovens § 96, stk. 3.</p> <p>Der er i 2019 realiseret færre omkostninger til reparation og vedligehold samt tab på materielle anlægsaktiver.</p>			
6 Personaleomkostninger			
Lønninger og gager		4.959	3.451
Pensioner		281	5
Andre omkostninger til social sikring		9	0
I alt		5.249	3.456
<p>I lønninger og gager indgår afregnet koncernallokering for medarbejdere ansat i moderselskabet DSB SOV som i året har udført arbejde for DSB Ejendomsudvikling A/S. Vederlag til direktionen inkluderer afregnet management fee vedrørende den tidligere direktion (frem til 18. december 2019 blev direktionens vederlag inkluderet i afregnet management fee svarende til selskabets andel af direktionens aflønning i moderselskabet DSB SOV) samt vederlag til ny direktion (fra 19. - 31. december 2019). I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst for 2018.</p>			
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede ansatte i selskabet		4	1
Ledelsesvederlag			
Direktion		576	-
Bestyrelse		81	-
I alt		657	-
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter i øvrigt		0	114
I alt		0	114
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt		56	36
I alt		56	36

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2019	2018
9	Skat		
	Beregnet skat af årets resultat	7.152	6.414
	Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat	-465	-1.715
	Skat af årets resultat	6.687	4.699
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-42	-1.124
	Skat i alt	6.645	3.575
	Afstemning af skatteprocent		
	Selskabsretlig skatteprocent	22,0%	22,0%
	Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberet- tiggede udgifter	-2,8%	-2,9%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.	-0,1%	-4,6%
	Effektiv skatteprocent for året	19,1%	14,5%

Noter til årsregnskabet

Note Beløb i tkr.

10 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmate- riel, Inventar og andet ud- styr	Materielle anlægsakti- ver under udførelse og forud-beta- linger	Materielle anlægsakti- ver i alt
Kostpris pr. 1. januar 2019	462.770	3.268	122	466.160
Årets tilgang	300	0	1.814	2.114
Overført til dattervirksomhed	-27.412	0	0	-27.412
Overført	1.936	0	-1.936	0
Årets afgang	-20.665	0	0	-20.665
Kostpris pr. 31. december 2019	416.929	3.268	0	420.197
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2019	-112.794	-1.182	0	-113.976
Årets af- og nedskrivninger	-9.259	-65	0	-9.324
Overført til dattervirksomhed	7.412	0	0	7.412
Årets afgang	16.874	0	0	16.874
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2019	-97.767	-1.247	0	-99.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	319.162	2.021	0	321.183
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	349.976	2.086	122	352.184

Overført fra Investeringsejendomme omfatter apportindskud af grund i dattervirksomheder.

Årets af- og nedskrivninger inkluderer nedskrivninger af investeringsejendomme med 9,9 mio.kr.

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

Handelsejendomme er særskilt præsenteret under Omsætningsaktiver.

2019

11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar 2019	0
Årets tilgang	20.000
Kostpris pr. 31. december 2019	20.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	20.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Andel af in- dre værdi
Frugtmarkedet 11 Holding Aps	Høje Tåstrup	100%	40	20.000
- Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS	Høje Tåstrup	100%	40	-

Selskaberne er stiftet den 26. november 2019 ved apportindskud.

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i tkr.	2019	2018
12 Udskudte skatteaktiver			
Udskudte skatteaktiver pr. 1. januar		22.444	20.190
Regulering vedrørende tidligere år		-94	539
Ændring i udskudt skat vedrørende årets resultat		465	1.715
Udskudte skatteaktiver pr. 31. december		22.815	22.444
Udskudt skat vedrører:			
Anlægsaktiver m.v.		11.215	10.811
Hensættelser		11.600	11.633
Udskudte skatteaktiver pr. 31. december		22.815	22.444
13 Andre tilgodehavender			
Tilgodehavender vedrørende salg af ejendomme		38.514	53.875
Øvrige tilgodehavender		29.660	87
I alt		68.174	53.962
<p>Øvrige tilgodehavender består hovedsageligt af udlæg vedrørende anlægsarbejder på en frasolgt grund. I henhold til aftalegrundlaget skal betaling for disse anlægsarbejder administrativt ske via DSB Ejendomsudvikling A/S. Forholdet har således alene haft en likviditetsmæssig påvirkning i 2019 og ingen påvirkning på selskabets driftsresultat.</p>			
14 Periodeafgrænsningsposter aktiver			
Forudbetalte omkostninger mv.		1.234	4.437
I alt		1.234	4.437
15 Andre hensatte forpligtelser			
Hensættelser vedrørende ejendomssalg		57.571	53.971
Øvrige hensættelser		0	1.400
I alt		57.571	55.371
16 Anden gæld			
Skyldige lønrelaterede poster mm.		1.130	0
Øvrig gæld		0	4.546
I alt		1.130	4.546
17 Periodeafgrænsningsposter passiver			
Periodisering husleje		3.622	3.727
I alt		3.622	3.727
18 Resultatdisponering			
Årets resultat foreslås anvendt således:			
Overført til egenkapitalen:			
- Overført resultat		150	21.015
- Foreslået udbytte		28.000	0
I alt		28.150	21.015

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, Kort & Godt A/S, DSB Ejendomsudvikling A/S og DSB Vedligehold A/S er fællesregistreret i relation til moms og lønsumsafgift og hæfter solidarisk for betaling af virksomhedernes samlede moms- og 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 7,3 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har pr. 31. december 2019 samlet derudover eventualforpligtelser svarende til 2,9 mio. kr. (31. december 2018: 15,7 mio. kr.) som primært vedrører kontraktforpligtelser for anlægsarbejder som ikke er påbegyndt.

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/>.