DSB Ejendomsudvikling A/S

Telegade 2

2630 Taastrup

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling / 2025.

Dirigent

_____

CVR-nr. 31 63 12 38

Indhold

Påtegninger **1**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning **5**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Beretning 7

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december **12**

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Egenkapitalopgørelse 15

Noter til årsregnskabet 16

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 24. marts 2025

Direktion:

Søren Beck-Heede
Administrerende direktør

Bestyrelse:

Pernille Damm Nielsen Formand	Lars Gøtke Næstformand	Mette Rosholm
Peter Mering	Jens Nyhus	

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af virksomheden og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, ar der er væsentlig regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritiske revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af virksomheden og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltnings-mangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner. 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 24. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Michael N. C. Nielsen	Birgit Morville Schrøder
Statsautoriseret revisor	Statsautoriseret revisor
mne26738	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)
Lars Gøtke (næstformand)
Mette Rosholm
Peter Mering
Jens Nyhus

Direktion
Søren Beck-Heede

Revision
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal

Beløb i t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsætning	143.019	171.763	55.963	44.282	56.223
Resultat før af- og nedskrivninger	121.802	138.511	21.542	12.857	21.437
Af- og nedskrivninger	4.699	2.822	4.320	14.295	26.820
Resultat af primært drift	117.103	135.689	17.222	-1.438	-5.383
Finansielle poster netto	811	4.237	23.445	16.530	18.880
Resultat før skat	117.914	139.926	40.667	15.092	13.497
Årets resultat	**101.332**	**77.081**	**35.464**	**13.952**	**13.429**
Investering i materielle anlægsaktiver	8.042	21.886	40.005	30.578	11.457
Materielle anlægsaktiver	310.340	319.213	288.318	301.774	285.243
Finansielle anlægsaktiver	260.735	262.715	254.217	266.272	276.282
Omsætningsaktiver	120.879	191.892	299.051	147.764	150.778
Aktiver i alt	**691.954**	**773.820**	**841.586**	**715.810**	**712.303**
Egenkapital i alt	**652.144**	**682.318**	**684.812**	**636.797**	**644.743**
Kortfristede gældsforpligtelser	20.662	57.362	128.475	50.327	47.707
Nøgletal					
Indtjeningsgrad (EBITDA margin)	85,2	80,6	38,5	29,0	38,1
Overskudsgrad (EBIT margin)	81,9	79,0	30,8	-3,2	-9,6
Egenkapitalforrentning (ROE)	19,4	11,6	5,2	2,1	2,1
Soliditetsgrad	94,2	88,2	81,4	89,0	90,5
Yderligere oplysninger					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	11	10	10	14	15

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

DSB Ejendomsudvikling A/S' hovedopgave er at administrere, udvikle og sælge ejendomme, der ikke længere bruges til jernbanedrift. Selskabet har indtægter fra salg og projektudvikling, kommerciel ejendomsudvikling og udlejning af ejendomme.

I 2024 har fokus været på en række projekter indenfor kommerciel ejendomsudvikling, og der er også gennemført en del mindre frasalg af ejendomme.

Resultat før skat i 2024 for DSB Ejendomsudvikling A/S udgjorde 13.497 t.kr.

DSB Ejendomsudvikling A/S bæredygtighedsrapportering er en del af:

DSB
Telegade 2
2630 Taastrup
https://www.dsb.dk/om-dsb/virksomheden/rapporter-og-regnskab/arsrapporter

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommerciel ejendomsudvikling

DSB Ejendomsudvikling A/S kan indgå i kommercielle ejendomsprojekter sammen med andre ejendomsaktører. Projekterne gennemføres via 50/50 joint ventures, hvor DSB Ejendomsudvikling A/S indskyder byggeretter, mens joint venture-partneren indskyder likviditet til gennemførelse af projektudviklingen. Målet er at opføre ejendomme til udlejning og dermed skabe en løbende indtjening, som kan bidrage til DSB's drift.

Projekterne opføres i høj kvalitet og med fokus på bæredygtighed ud fra en bevidsthed om, at DSB's ejendomme er en del af dansk bygningsarv ejet af alle danskere. Samtidigt understøtter det 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 at opfylde DSB SOV's bæredygtighedsstrategi.

Igangværende projekter

Project Downtown, Postbyen, København

Projektet er en del af udviklingen af Postbyen i centrum af København og omfatter ca. 27.200 kvadratmeter bolig og erhverv sammen med ca. 10.000 kvadratmeter kælder og plint på den 7.400 m2 store grund.

Projektet inkluderer ca. 7.900 kvadratmeter almene boliger, der bygges i samarbejde med boligselskabet FSB, ca. 7.000 kvadratmeter udlejningsboliger og ca. 12.300 kvadratmeter kontor- og erhvervslejemål.

Sammen med resten af Postbyen vil dette projekt skabe en ny bydel med fokus på bæredygtighed og åbne, publikumsorienterede faciliteter.

Projektet gennemføres i partnerskab med Danica Ejendomsselskab P/S, som er en del af Danica Pension.

Byggeriet forventes udbudt i entreprise i 2025 og være færdigt i 2028.



Downtown

Jernbanebyen, København

Jernbanebyen bliver Københavns nye, grønne bydel på ca. 500.000 etagemeter omkranset af Vasbygade, Ingerslevsgade og Enghavevej. Når den står færdig, vil bydelen rumme 4-5.000 boliger og ca. 175.000 etagemeter erhverv, detailhandel, skoler, plejecenter og institutioner.

Den offentlige høring af lokalplansforslag for området er afsluttet. Det forventes at den endelige godkendte lokalplan tidligst foreligger i løbet af sommeren 2025.

Industriens Pension, Novo Holdings og NREP har besluttet ikke at benytte deres option på at indgå joint venture-aftale med DSB Ejendomsudvikling A/S om udvikling af Jernbanebyen. Det betyder, at DSB Ejendomsudvikling A/S fortsætter processen med at få vedtaget en lokalplan, men ellers stopper udviklingen af selskabets område af Jernbanebyen, indtil der kan findes en ny samarbejdspartner med økonomien og ekspertisen til at udvikle området. Som konsekvens af optionen ikke er blevet benyttet, er der i regnskabsåret 2024 foretaget en nedskrivning af aktiverede projektomkostninger på 23 mio. kr.



Jernbanebyen



Jernbanebyen



Jernbanebyen



Jernbanebyen

Færdige projekter

Frugtmarkedet

Frugtmarkedet på det tidligere grønttorv i Valby er DSB Ejendomsudviklings A/S' første færdige projekt. Ejendommen, Hibiscus Hus, rummer 375 lejligheder, og er DGNB GULD certificeret. Projektet understreger DSB Ejendomsudvikling A/S' engagement i bæredygtig byudvikling og bidrager til at skabe et levende bymiljø.

Der er i 2024 opnået et tilfredsstillende resultat i selskabet og DSB Ejendomsudvikling er glade for det frugtbare samarbejde med vores partner FB Gruppen A/S.

Andre projekter

DSB Ejendomsudvikling A/S' projekter Vingelodden, Helgoland, Hellerup og Amagerbro er blevet en del af Københavns Kommuneplan 2024. Selskabet ser frem til at fortsætte arbejdet med disse projekter og dermed bidrage til byudviklingen i Storkøbenhavn.

Salgssager

DSB Ejendomsudvikling A/S har i 2024 gennemført en række mindre salg af ejendomme i hele Danmark, herunder i Klampenborg, Gentofte og Snekkersten.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 13.429 t.kr. (2023: 13.952 t.kr.), og årets indtægter vedrørende udlejning af ejendomme og fortjeneste ved salg af ejendomme udgør i alt 49.242 t.kr. (2023: 39.780 t.kr.)

Årets resultat før skat udgør 13.497 t.kr (2023: 15.092 t.kr.), hvilket er i overensstemmelse med det udmeldte forventede niveau i årsrapporten for 2023 på 10.000-15.000 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventninger til 2025

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

Der forventes salgsavancer for ca. 15.000 t.kr., som udmøntes via flere små salg. Derudover forventes et resultat før skat på 45.000 - 50.000 t.kr.

Årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	Beløb i t.kr.	2024	2023
	Indtægter		
3	Nettoomsætning	56.223	44.282
4	Andre driftsindtægter	42	0
	Indtægter i alt	**56.265**	**44.282**
	Omkostninger		
	Andre eksterne omkostninger	20.165	18.661
5	Personaleomkostninger	14.663	12.764
	Omkostninger i alt	**34.828**	**31.425**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**21.437**	**12.857**
9	Af- og nedskrivninger	26.820	14.295
	Resultat af primær drift	**-5.383**	**-1.438**
	Finansielle poster		
10	Resultat af kapitalinteresser i joint venture	7.238	3.981
10	Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	7.399	8.114
6	Finansielle indtægter	4.276	4.476
7	Finansielle omkostninger	33	41
	Finansielle poster i alt	**18.880**	**16.530**
	Resultat før skat	**13.497**	**15.092**
8	Skat af årets resultat	-68	-1.140
	Årets resultat	**13.429**	**13.952**

Resultatdisponering

Årets resultat foreslås anvendt således:		
Overført resultat	13.429	13.952
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	**-**	**-**
Forslået udbytte	**-**	**-**
I alt	**13.429**	**13.952**

Balance

Aktiver

Note	Beløb i t.kr.	2024	2023
9	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	201.434	205.023
	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	1.697	1.762
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	82.112	94.989
	Materielle anlægsaktiver i alt	**285.243**	**301.774**
10	**Finansielle anlægsaktiver**		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	77.732	70.332
	Kapitalandele i joint venture	198.550	195.940
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**276.282**	**266.272**
	Anlægsaktiver i alt	**561.525**	**568.046**
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	877	9.708
11	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	138.428	131.130
	Andre tilgodehavender	11.308	6.745
12	Periodeafgrænsningsposter	165	181
	Tilgodehavender i alt	**150.778**	**147.764**
	Omsætningsaktiver i alt	**150.778**	**147.764**
	Aktiver i alt	**712.303**	**715.810**

Balance

Passiver

Note	Beløb i t.kr.	2024	2023
	Egenkapital		
	Aktiekapital	101.000	101.000
	Overført resultat	543.743	535.797
	Egenkapital i alt	**644.743**	**636.797**
	Hensatte forpligtelser		
13	Udskudte skatteforpligtelser	3.234	3.166
14	Andre hensatte forpligtelser	14.005	22.594
	Hensatte forpligtelser i alt	**17.239**	**25.760**
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	2.614	2.926
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.614**	**2.926**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandørgæld	5.218	5.685
	Gæld til tilknyttede virksomheder	96	593
8	Skyldigt sambeskatningsbidrag	26	2.875
	Anden gæld	311	106
15	Periodeafgrænsningsposter	42.056	41.068
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**47.707**	**50.327**
	Gældsforpligtelser i alt	**50.321**	**53.253**
	Passiver i alt	**712.303**	**715.810**

1	Anvendt regnskabspraksis
2	Særlige poster
16	Eventualaktiver og -forpligtelser samt andre økonomiske forpligtelser
17	Nærtstående parter
18	Ejerforhold
19	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 2023	**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**	**-**	**636.797**
Udloddet udbytte	-	-	-	-	**-**
Egenkapitalreguleringer i joint venture	-	-	-5.483	-	**-5.483**
Overført jf. resultatdisponering	-	-	13.429	-	**13.429**
Egenkapital pr. 31. december 2024	**101.000**	**0**	**543.743**	**-**	**644.743**

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 2024 for DSB Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Anvendt regnskabspraksis er ikke ændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse. Der henvises til årsrapporten for DSB SOV.

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

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

Generelt om indregning og måling

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmedvaluta

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter tilskud til vedligehold af ejendomme.

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 personale-udgifter til selskabets ansatte, herunder direktion.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt gebyrer mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af danske koncernforbundne selskaber.

Modervirksomheden DSB SOV er administrationsenhed for sambeskatningen og betaler som følge heraf al selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster.

I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra de selskaber, der har kunnet anvende disse underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud (fuld fordeling).

Årets skat består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, herunder forskydninger som følge af ændret skattelovgivning eller -sats. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme i form af grunde og bygninger samt Driftsmateriel, inventar og andet udstyr måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

Værdiforøgende forandringer og forbedringer på materielle anlægsaktiver indregnes som aktiv.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, underleverandører og løn.

Forudbetalinger på endnu ikke leverede materielle anlægsaktiver aktiveres.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid.

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 retableringsomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgs- eller skrotningstidspunktet. Fortjenester eller tab indregnes i resultatopgørelsen under Andre driftsindtægter eller Andre eksterne omkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås på balancedagen for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Ved indikation på værdiforringelse gennemføres nedskrivningstest for det pågældende aktiv eller gruppe af aktiver til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætningerne for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets værdi til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivning ikke var foretaget.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under Andre hensatte forpligtelser.

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

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

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

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

Egenkapital og udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på det ordinære virksomhedsmøde (deklareringstidspunktet). Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.	2024	2023

2 Særlige poser

I særlige poster indgår væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

Der er foretaget nedskrivninger af anlægsaktiver for 24.487 t.kr. som indgår i resultatopgørelsen under "Af- og nedskrivninger" (2023: 11.900)

Nedskrivning på grunde og bygninger er foretaget på baggrund identifikation af nedskrivningsbehov som følge af lavere genindvindingsværdi end bogførte værdi på balancedagen. Nedskrivning af projektomkostninger er foretaget på baggrund ubenyttet option vedr. joint-venture samarbejde på Jernbanebyen.

Omkostninger		
Nedskrivning af grunde og bygninger	1.164	11.900
Nedskrivning af projektomkostninger	23.323	-
Resultat af særlige poster i alt	**24.487**	**11.900**

3 Nettoomsætning

Udlejning af ejendomme	29.162	30.789
Fortjeneste ved salg af ejendomme	20.159	8.992
Øvrige	6.902	4.501
I alt	**56.223**	**44.282**

4 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af driftstilskud fra Grundejernes Investeringsfond og udgør for 2024 42 t.kr. (2023: 0 kr.)

5 Personaleomkostninger

Lønninger og gager	12.758	11.202
Pensioner	1.783	1.434
Andre omkostninger til social sikring	122	128
I alt	**14.663**	**12.764**
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede ansatte i selskabet	**15**	**14**

Ledelsesvederlag		
Direktion og bestyrelse	2.002	1.823
I alt	**2.002**	**1.823**

I henhold til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 vises vederlag til direktion og bestyrelse samlet.

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i t.kr.	2024	2023
6	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter i øvrigt	489	80
	Koncerninterne renteindtægter	3.787	4.397
	I alt	**4.276**	**4.476**
7	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger og gebyrer i øvrigt	33	41
	I alt	**33**	**41**
8	**Skat**		
	Beregnet skat af årets resultat	0	2.875
	Ændring i udskudt skat	104	-1.762
	Skat af årets resultat	**104**	**1.113**
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-36	27
	Skat i alt	**68**	**1.140**
	Afstemning af skatteprocent		
	Selskabsretlig skatteprocent	22,0%	22,0%
	Skatteeffekt af ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter	-21,2%	-14,6%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år mv.	-0,3%	0,2%
	Effektiv skatteprocent for året	**0,5%**	**7,6%**

Noter til årsregnskabet

Note **Beløb i t.kr.**

9 Materielle anlægsaktiver

	Investering-ejendomme	Driftsmateriel, inventar og andet udstyr	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	Materielle anlægsaktiver i alt
Kostpris pr. 1. januar 2024	**305.775**	**3.200**	**94.989**	**403.964**
Årets tilgang	-	-	11.457	11.457
Overført	1.012	-	-1.012	0
Årets afgang	-2.191	-	-	-2.191
Kostpris pr. 31. december 2024	**304.595**	**3.200**	**105.435**	**413.231**
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	**-100.751**	**-1.439**	**-**	**-102.190**
Årets afskrivninger	-2.268	-65	-	-2.333
Årets nedskrivninger	-1.164	-	-23.323	-24.487
Årets afgang	1.023	-	-	1.023
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	**-103.161**	**-1.504**	**-23.323**	**-127.987**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	**201.435**	**1.697**	**82.112**	**285.243**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	205.023	1.762	94.989	301.774

Noter til årsregnskabet

Note **Beløb i t.kr.**

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Joint venture
Kostpris pr. 1. januar 2024	**61.785**	**205.040**
Årets tilgang	-	-
Årets afgang	-	-
Kostpris pr. 31. december 2024	**61.785**	**205.040**
Værdiregulering pr. 1 januar 2024	**8.547**	**-9.099**
Årets resultat	7.399	7.238
Modtaget udbytte	-	-
Værdiregulering af sikringsinstrument	-	-5.483
Øvrige reguleringer	-	855
Værdiregulering pr. 31. december 2024	**15.946**	**-6.489**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	**77.732**	**198.550**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	**70.332**	**195.940**

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	41
P/S Downtown CBD	Kgs. Lyngby	50%	370.000	198.509

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs-kapital	Andel af indre Værdi
DSB EU Jernbanebyen 1 ApS	Taastrup	100%	40	77.732

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i t.kr.	2024	2023

11 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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 tilskriver 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.

DSB Ejendomsudvikling A/S' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under "tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder" udgør pr. 31. december 2024 134.364 t.kr. (2023: 130.378 t.kr.)

12 Periodeafgrænsningsposter aktiver

Forudbetalte omkostninger vedr. ejendomsskatter udgør i 2024 147 t.kr. (2023: 163 t.kr)

13 Udskudt skat

Udskudt skat pr. 1 januar	3.166	5.377
Regulering vedrørende tidligere år	-36	-449
Ændring i udskudt skat	104	-1.762
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december	**3.234**	**3.166**
Udskudt skat vedrører:		
Anlægsaktiver m.v.	6.741	7.042
Hensættelser	-3.507	-3.875
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december	**3.234**	**3.166**

14 Andre hensatte forpligtelser

Hensættelser vedrørende ejendomssalg	10.442	17.778
Øvrige hensættelser	3.563	4.815
I alt	**14.005**	**22.594**

Øvrige hensættelser omfatter blandt andet forpligtelser vedrørende rengøring og vedligeholdelse. 3.563 t.kr. forventes at forfalde inden for et år.

15 Periodeafgrænsningsposter passiver

Regulering ved indregning af kapitalandele i joint venture	41.182	40.325
Periodisering husleje	874	743
I alt	**42.056**	**41.068**

Noter til årsregnskabet

Note	Beløb i t.kr.

16 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 afgiftstilsvar.

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

Selskabet har indgået købsmæssige kontrakts forpligtelser med DSB SOV på 2 mio. kr. Kontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3-9 måneder.

Selskabet har derudover indgået købskontrakter med eksterne parter med restforpligtelser på 14 mio. kr.

17 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskaber i DSB-koncernen samt bestyrelse og direktion. Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7 er koncerninterne transaktioner ikke oplyst, da de er gennemført på normale markedsvilkår.

18 Ejerforhold

DSB Ejendomsudvikling A/S ejes 100 procent af DSB, Telegade 2, 2630 Taastrup. Koncernregnskabet for DSB kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden http://www.dsb.dk/om-dsb/virksomheden/rapporter-og-regnskab/aarsrapporter/.

19 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2024, som efter ledelsens vurdering har væsentlig indvirkning på vurderingen af årsrapporten for 2024.