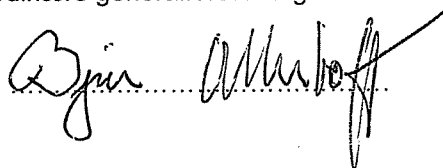

Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S

CVR-nr. 16 30 16 71

Årsrapport 2011/2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2012

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegninger	5-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 1. oktober 2011 – 30. september 2012	9
Balance pr. 30. september 2012	10-11
Noter	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn m.v.

Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S

Arne Jacobsens Alle 20
2300 København S

CVR-nr.: 16 30 16 71

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2011 – 30.09.2012

Selskabets komplementar

Hovedbanegårdens Komplementarselskab ApS (0 %)

Selskabets kommanditister

Danica Ejendomsselskab ApS (50 %)

Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S (50 %)

Bestyrelse

Direktør Palle Gyldenløve (formand)

Underdirektør Peter Mering

Underdirektør Lars Gøtke

Ejendomschef Eva Handest Høyer

Direktion

Leasing Manager Rasmus Kolding

Revision

Danske Bank, Intern Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive et forretningscenter beliggende på Københavns Hovedbanegård.

Årets resultat

Selskabets resultat for regnskabsåret 2011/2012 udviser et overskud på t.kr. 17.692, hvoraf t.kr. 2.524 er værdiregulering af investeringsejendommen. Således udgør resultat før værdiregulering t.kr. 15.168, hvilket betegnes som tilfredsstillende. I forhold til sidste års resultat er der dog konstateret en mindre afvigelse, der skyldes en periode med 2 tomme lejemål for indeværende periode.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

For 2012/13 forventes et forbedret resultat før værdiregulering i forhold til indeværende år primært grundet inflationsudviklingen.

Særlige risici

Selskabet er underlagt de generelle risici, der er forbundet med aktiviteten. Disse er primært relateret til investeringsejendomme og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget og dermed detailhandlen.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har behandlet og godkendt årsrapporten for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

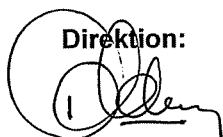
Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

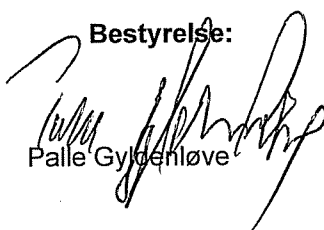
København, den 11. december 2012

Direktion:

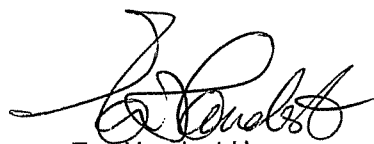


Rasmus Kolding

Bestyrelse:



Palle Gyldenløve



Eva Handest Høyer

Lars Gøtke



Peter Mering

REVISIONSPÅTEGNINGER

INTERN REVISIONS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

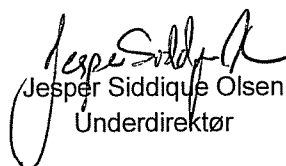
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. december 2012



Jens Peter Thomassen
revisionschef



Jesper Siddique Olsen
Underdirektør

REVISIONSPÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. december 2012

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Fabricius
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktives værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Indtægter ved udlejning

Indtægter ved udlejning omfatter egentlig husleje.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af investeringsejendom herunder markedsføring, omkostninger i forbindelse med ledige lejemål samt vedligeholdelse.

Andre finansielle poster

Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Investeringsejendomme

Første indregning af investeringsejendomme sker til kostpris inklusive omkostninger, som medgår, indtil aktivet er klar til brug, herunder omkostninger til tingslysning, rådgivning m.v.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Principper for opgørelse af dagsværdi er beskrevet i årsregnskabet note vedr. investeringsejendomme. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, dog optages obligationer, der er oplyst udtrukket i det kommende år til kurs 100.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af aktiver er målt til dagsværdi, mens øvrig gæld er optaget til amortiseret kostpris.

Skat

Der er ikke afsat selskabsskat i årsrapport, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER – 30. SEPTEMBER

Note	Realiseret 2011/2012 t.kr.	Realiseret 2010/2011 t.kr.
	26.940	27.117
1 Indtægter ved udlejning	-11.715	-11.315
1 Ejendomsomkostninger		
Bruttoresultat	15.225	15.802
	-1.368	-1.606
2 Administrationsomkostninger	2.524	9.522
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Resultat før finansielle poster	16.381	23.718
3 Andre finansielle indtægter	1.332	1.157
4 Andre finansielle omkostninger	-21	-27
ÅRETS RESULTAT	17.692	24.848
Forslag til resultatdisponering:		
	14.000	12.000
Udlodning	3.692	12.848
Overført resultat		
	17.692	24.848

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

Note	2011/2012 t.kr.	2010/2011 t.kr.
AKTIVER		
5 Investeringsejendomme	210.116	207.592
Materielle anlægsaktiver i alt	210.116	207.592
Anlægsaktiver i alt	210.116	207.592
Tilgodehavender	1.383	781
Tilgodehavender i alt	1.383	781
Værdipapirer	21.745	19.689
Likvide beholdninger	11.839	11.105
Omsætningsaktiver i alt	34.967	31.575
AKTIVER I ALT	245.083	239.167

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

Note	2011/2012 t.kr.	2010/2011 t.kr.
PASSIVER		
6 Selskabskapital	64.939	64.939
7 Overført resultat	167.734	162.042
Egenkapital i alt	232.673	226.981
Deposita og forudbetaling	9.550	8.955
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.550	8.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	136	138
Anden gæld	2.724	3.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.860	3.231
PASSIVER I ALT	245.083	239.167
8 Pantsætninger		
9 Eventualposter m.v.		
10 Medarbejderforhold		

NOTER

Note	Realiseret 2011/2012 t.kr.	Realiseret 2010/2011 t.kr.
1 Ejendomsomkostninger		
Koncessionsafgift DSB	-11.460	-11.509
Ombygning lejemål og vedligeholdelse	7	-6
Hensat tab debitorer	0	228
Andel udlejer - driftsomkostninger	-161	74
Markedsføringsstilskud	-101	-102
Omkostninger i alt	-11.715	-11.315
2 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering til markedsværdi	2.524	9.522
Værdiregulering i alt	2.524	9.522
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, likvider	13	54
Renteindtægter, obligationer	850	895
Kursregulering obligationer	466	204
Renteindtægter, lejere	3	4
Andre finansielle indtægter i alt	1.332	1.157
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter, likvider	-1	0
Renteudgifter, mellemregning	-7	-7
Diverse renteudgifter	-13	-20
Kursregulering obligationer	0	0
Andre finansielle omkostninger i alt	-21	-27

NOTER

Note		2011/2012 t.kr.	2010/2011 t.kr.	
5 Investeringsejendomme				
Anskaffelsessum primo		65.198	65.198	
Værdiregulering primo		142.394	132.872	
Årets værdiregulering		2.524	9.522	
Værdiregulering Ultimo		144.918	142.394	
Værdi ultimo		210.116	207.592	
Ejendommen er ikke offentlig vurderet, da den efter vurderingsreglerne ikke er omfattet af offentlig vurdering.				
Den ved beregning af dagsværdi for ejendommen anvendte afkastprocent er				
		7,50%	7,50%	
6 Selskabskapital				
Danica Ejendomsselskab ApS, 50%		32.470	32.470	
Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, 50%		32.469	32.469	
Selskabskapital i alt		64.939	64.939	
7 Overført resultat			2012 t.kr.	
	Overført resultat, primo	Resultat	Udbetalt	Overført resultat, ultimo
Danica Ejendomsselskab ApS, 50%	81.021	8.846	-6.000	83.867
Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, 50%	81.021	8.846	-6.000	83.867
Overført resultat i år	162.042	17.692	-12.000	167.734
Overført resultat sidste år	150.194	24.848	-13.000	162.042

NOTER

Note

8 Pantsætninger

Der er tinglyst pantebrev på 70 mio kr. i selskabets ejendom.

9 Eventualposter m.v.

For rettighederne til af drive forretningscentret på Hovedbanegården i København frem til år 2014 betales et årligt vederlag til DSB afhængigt af det faktiske resultat, dog minimum et beløb på 2,2 mio. kr. i 1991-priser, pristalsreguleret til nuværende niveau på 4,2 mio kr. For indeværende regnskabsår er vederlaget udgiftsført med 11,4 mio kr. For regnskabsåret 2012/2013 vurderes vederlaget at udgøre ca. 12,0 mio kr.

10 Medarbejderforhold

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er i regnskabsåret ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.