

---

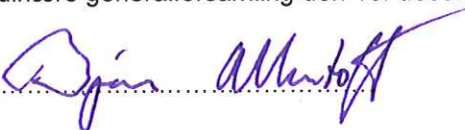
**Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S**

**CVR-nr. 16 30 16 71**

**Årsrapport 2013/2014**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2014

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæringer	5-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 1. oktober 2013 – 30. september 2014	9
Balance pr. 30. september 2014	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: 01.10.2013 – 30.09.2014

### 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

Ejendomschef Eva Handest Høyer

### Direktion

Leasing Manager Rasmus Kolding

### Revision

Danske Bank, Intern Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Årets resultat

Selskabets resultat for regnskabsåret 2013/2014 udviser et overskud på t.kr. 24.949, hvoraf t.kr. 9.082 er værdiregulering af investeringsejendommen. Således udgør årets resultat før værdiregulering t.kr. 15.867, hvilket betegnes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventet udvikling

For 2014/15 forventes et tilsvarende resultat før værdiregulering i forhold til indeværende år.

### 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 dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. december 2014

Direktion:



Rasmus Kolding

Bestyrelse



Palle Gyldenløve



Eva Handest Høyer



Peter Mering

## Revisorerklæringer

### INTERN REVISIONS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge danske revisorlovgivning. 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 vurderingen 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. december 2014



Jens Peter Thomassen  
Revisionschef



Jesper Siddique Olsen  
Underdirektør

## Revisorerklæringer

### 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 2013 – 30. september 2014. 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 vurderingen 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 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 10. december 2014

  
Anders Duedahl-Olesen  
statsautoriseret revisor

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

  
Ole Karstensen  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for 2013/14 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 årsregnskabets 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 2013/2014 t.kr.	Realiseret 2012/2013 t.kr.
	28.796	28.289
1 Indtægter ved udlejning	-13.816	-11.612
1 Ejendomsomkostninger	<b>14.980</b>	<b>16.677</b>
<b>Bruttoresultat</b>		
	-1.174	-1.179
2 Administrationsomkostninger	9.082	10.595
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme	<b>22.888</b>	<b>26.093</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		
3 Andre finansielle indtægter	2.071	483
4 Andre finansielle omkostninger	-10	-913
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>24.949</b>	<b>25.663</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	15.000	14.000
Udlodning	9.949	11.663
Overført resultat	<b>24.949</b>	<b>25.663</b>
<b>Disponeret i alt</b>		

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
5 Investeringsejendomme	229.793	220.711
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>229.793</b>	<b>220.711</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>229.793</b>	<b>220.711</b>
Tilgodehavender	378	686
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>378</b>	<b>686</b>
Værdipapirer	21.590	19.873
Likvide beholdninger	19.137	16.247
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>41.105</b>	<b>36.806</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>270.898</b>	<b>257.517</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
6 Selskabskapital	64.939	64.939
7 Overført resultat	190.346	179.397
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>255.285</b>	<b>244.336</b>
Deposita og forudbetaling	10.443	9.718
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.443</b>	<b>9.718</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	126	127
Anden gæld	4.544	815
Periodeafgrænsningspost	500	2.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.170</b>	<b>3.463</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>270.898</b>	<b>257.517</b>
8 Pantsætninger		
9 Eventualposter m.v.		

NOTER

Note	Realiseret 2013/2014 t.kr.	Realiseret 2012/2013 t.kr.
<b>1 Ejendomsomkostninger</b>		
Koncessionsafgift DSB	-13.285	-11.413
Ombygning lejemål og vedligeholdelse	-236	-30
Andel udlejer - driftsomkostninger	-194	-68
Markedsføringstilskud	-101	-101
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-13.816</b>	<b>-11.612</b>
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Regulering til markedsværdi	9.082	10.595
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>9.082</b>	<b>10.595</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, likvider	3	9
Renteindtægter, obligationer	574	469
Kursregulering obligationer	1.492	0
Renteindtægter, lejere	2	5
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.071</b>	<b>483</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, likvider	-5	-12
Renteudgifter, mellemregning	-6	-6
Diverse renteudgifter	1	-1
Kursregulering obligationer	0	-894
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-10</b>	<b>-913</b>

NOTER

Note			<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>5 Investeringsejendomme</b>				
Anskaffelsessum primo			65.198	65.198
Værdiregulering primo			155.513	144.918
Årets værdiregulering			9.082	10.595
Værdiregulering Ultimo			164.595	155.513
<b>Værdi ultimo</b>			<b>229.793</b>	<b>220.711</b>
Den ved beregning af dagsværdi for ejendommen anvendte afkastprocent er			7,50%	7,25%
<b>6 Selskabskapital</b>				
Danica Ejendomsselskab ApS, 50%			32.470	32.470
Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, 50%			32.469	32.469
<b>Selskabskapital i alt</b>			<b>64.939</b>	<b>64.939</b>
<b>7 Overført resultat</b>				<u>2014</u> t.kr.
	Overført resultat, primo	Resultat	Udbetalt	Overført resultat, ultimo
Danica Ejendomsselskab ApS, 50%	89.699	12.475	-7.000	95.174
Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, 50%	89.698	12.474	-7.000	95.172
<b>Overført resultat i år</b>	<b>179.397</b>	<b>24.949</b>	<b>-14.000</b>	<b>190.346</b>
<b>Overført resultat sidste år</b>	<b>167.734</b>	<b>25.663</b>	<b>-14.000</b>	<b>179.397</b>

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 2016 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 4,4 mio kr. For indeværende regnskabsår er vederlaget udgiftsført med 13,2 mio kr. For regnskabsåret 2014/2015 vurderes vederlaget at udgøre ca. 12,6 mio kr.

**10 Medarbejderforhold**

Der er ingen ansatte i selskabet.

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