

**Hovedbanegårdens Forretningscenter
K/S
CVR-nr. 16301671**

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.01.2016

Dirigent

Navn: David Green

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014/15	8
Balance pr. 30.09.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 16301671

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2014 - 30.09.2015

Bestyrelse

Palle Gyldenløve, Formand

Eva Handest Høyer

Peter Mering

Henrik Steenstrup

Direktion

Rasmus Kolding

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.01.2016

Direktion

Rasmus Kolding

Bestyrelse

Palle Gyldenløve
Formand

Eva Handest Høyer

Peter Mering

Henrik Steenstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30.09.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 26.01.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2014/2015 udviser et overskud på t.kr. 31.953, hvoraf t.kr. 17.924 er værdiregulering af investeringsejendommen. Årets resultat før værdiregulering udgør t.kr. 14.029, hvilket betegnes som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den forventede salgspris. Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Forventet udvikling

For 2015/16 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 værdiansættelse af investeringsejendomme og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget og dermed detailhandlen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning og omfatter egentlig husleje.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af salgsprisen, der er ledelsens bedste skøn på dagsværdi af ejendommen, og er værdiansat på baggrund af uafhængige mægler vurderinger. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af aktiver måles til dagsværdi, men andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Sammenligningstal er ændret som følge af en reklassifikation mellem regnskabsposterne anden gæld og periodeafgrænsningsposter. Reklassifikationen har ikke påvirket årets resultat eller egenkapitalen.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Nettoomsætning		30.355	28.796
Ejendomsomkostninger	1	<u>(14.762)</u>	<u>(13.816)</u>
Bruttoresultat		15.593	14.980
Administrationsomkostninger	2	<u>(1.243)</u>	<u>(1.174)</u>
Driftsresultat		14.350	13.806
Andre finansielle indtægter	3	632	2.071
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(953)</u>	<u>(10)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		14.029	15.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	<u>17.924</u>	<u>9.082</u>
Årets resultat		<u>31.953</u>	<u>24.949</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		15.000	15.000
Overført resultat		<u>16.953</u>	<u>9.949</u>
		<u>31.953</u>	<u>24.949</u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		247.717	229.793
Materielle anlægsaktiver	6	<u>247.717</u>	<u>229.793</u>
Anlægsaktiver		<u>247.717</u>	<u>229.793</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		931	7
Andre tilgodehavender		<u>672</u>	<u>371</u>
Tilgodehavender		<u>1.603</u>	<u>378</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>23.119</u>	<u>21.590</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>23.119</u>	<u>21.590</u>
Likvide beholdninger		<u>14.267</u>	<u>19.137</u>
Omsætningsaktiver		<u>38.989</u>	<u>41.105</u>
Aktiver		<u>286.706</u>	<u>270.898</u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		64.940	64.940
Overført overskud eller underskud		<u>207.299</u>	<u>190.346</u>
Egenkapital		<u>272.239</u>	<u>255.286</u>
Deposita		<u>11.632</u>	<u>10.443</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>11.632</u>	<u>10.443</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		467	1.292
Gæld til tilknyttede virksomheder		114	126
Anden gæld		1.086	2.748
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.168</u>	<u>1.003</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.835</u>	<u>5.169</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.467</u>	<u>15.612</u>
Passiver		<u>286.706</u>	<u>270.898</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	64.940	190.346	255.286
Udbetalt ordinært udbytte	0	(15.000)	(15.000)
Årets resultat	0	31.953	31.953
Egenkapital ultimo	64.940	207.299	272.239

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2014/15	2013/14
	t.kr.	t.kr.
Koncessionsafgift DSB	13.746	13.285
Ombygning lejemål og vedligeholdelse	874	236
Andel udlejer - driftsomkostninger	79	194
Markedsføringstilskud	63	101
	14.762	13.816

2. Administrationsomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

3. Andre finansielle indtægter

	2014/15	2013/14
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	632	579
Dagsværdireguleringer	0	1.492
	632	2.071

4. Andre finansielle omkostninger

	2014/15	2013/14
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6	5
Renteomkostninger i øvrigt	30	5
Dagsværdireguleringer	917	0
	953	10

5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2014/15	2013/14
	t.kr.	t.kr.
Regulering til markedsværdi	17.924	9.082
	17.924	9.082

Noter

	Investe- ringsejen- domme t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	65.198
Kostpris ultimo	65.198
Dagsværdireguleringer primo	164.595
Årets dagsværdireguleringer	17.924
Dagsværdireguleringer ultimo	182.519
Regnskabsmæssig værdi ultimo	247.717

Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd ved værdiansættelsen.

7. Eventualforpligtelser

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 4,5 mio kr.

For indeværende regnskabsår er vederlaget udgiftsført med 13,7 mio kr.

For regnskabsåret 2015/2016 vurderes vederlaget at udgøre ca. 15,1 mio kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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