

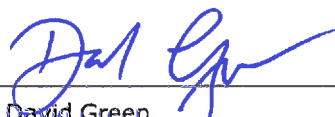
Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S

Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 16301671

Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2016

Dirigent



Navn: David Green

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 16301671

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

Palle Gyldenløve, Formand
Eva Handest Høyer
Peter Mering
Henrik Steenstrup

Direktion

Rasmus Kolding

Bank

Nordea Bank

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S.

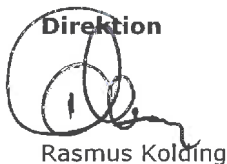
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

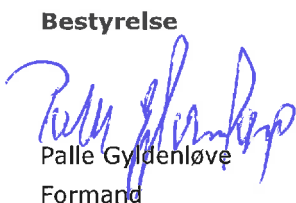
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

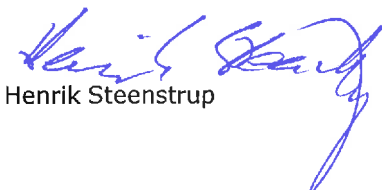
København, den 06.12.2016

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 01.10.2015 - 30.09.2016, 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 06.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacques Peronard

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 2015/2016 udviser et overskud på t.kr. 15.178. Årets resultat betegnes som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den aftalte salgspris for ejendommen. Der er dermed ingen usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

Forventet udvikling

Investeringsejendommen i selskabet er solgt med overtagelse pr. 1. oktober 2016, hvilket vil resultere i en væsentligt reduceret drift. Selskabet forventer i løbet af regnskabsåret 2016/17, at tage stilling til likvidation af selskabet.

Særlige risici

Der er ingen særlige risici forbundet med virksomheden.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er selskabets primære aktiv, ejendommen Hovedbanegårdens Forretningscenter, solgt. Ledelsen forventer i løbet af 2017 at tage endelig beslutning om at likvidere selskabet.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		31.239	30.355
Ejendomsomkostninger	1	<u>(16.891)</u>	<u>(14.762)</u>
Bruttoresultat		14.348	15.593
Administrationsomkostninger	2	<u>(1.334)</u>	<u>(1.243)</u>
Driftsresultat		13.014	14.350
Andre finansielle indtægter	3	2.199	632
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(35)</u>	<u>(953)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		15.178	14.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	<u>0</u>	<u>17.924</u>
Årets resultat		<u>15.178</u>	<u>31.953</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	15.000
Overført resultat		<u>15.178</u>	<u>16.953</u>
		<u>15.178</u>	<u>31.953</u>
Udbytte udloddet efter balancedagen			
Ekstraordinært udbytte		<u>249.134</u>	<u>0</u>

Balance pr. 30.09.2016

	Note	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Investeringsejendomme		247.717	247.717
Materielle anlægsaktiver	6	247.717	247.717
Anlægsaktiver		247.717	247.717
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		318	931
Andre tilgodehavender		2.025	672
Tilgodehavender		2.343	1.603
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.141	23.119
Værdipapirer og kapitalandele		24.141	23.119
Likvide beholdninger		260.992	14.267
Omsætningsaktiver		287.476	38.989
Aktiver		535.193	286.706

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		64.940	64.940
Overført overskud eller underskud		<u>207.477</u>	<u>207.299</u>
Egenkapital		<u>272.417</u>	<u>272.239</u>
Deposita		<u>9.988</u>	<u>11.632</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>9.988</u>	<u>11.632</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.942	467
Gæld til tilknyttede virksomheder		99	114
Anden gæld		1.613	1.086
Periodeafgrænsningsposter	7	<u>249.134</u>	<u>1.168</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>252.788</u>	<u>2.835</u>
Gældsforpligtelser		<u>262.776</u>	<u>14.467</u>
Passiver		<u>535.193</u>	<u>286.706</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført over- skud eller un- derskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	64.940	207.299	272.239
Udbetalt ordinært udbytte	0	(15.000)	(15.000)
Årets resultat	0	15.178	15.178
Egenkapital ultimo	64.940	207.477	272.417

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015/16	2014/15
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Koncessionsafgift DSB	14.949	13.746
Ombygning lejemål og vedligeholdelse	189	874
Andel udlejer – driftsomkostninger	1.740	79
Markedsføringstilskud	<u>13</u>	<u>63</u>
	<u>16.891</u>	<u>14.762</u>

2. Administrationsomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

	2015/16	2014/15
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	599	632
Øvrige finansielle indtægter	<u>1.600</u>	<u>0</u>
	<u>2.199</u>	<u>632</u>

	2015/16	2014/15
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6	6
Renteomkostninger i øvrigt	29	30
Dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>917</u>
	<u>35</u>	<u>953</u>

5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015/16	2014/15
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Regulering til markedsværdi	<u>0</u>	<u>17.924</u>
	<u>0</u>	<u>17.924</u>

Noter

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

Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd ved værdiansættelsen. Den til beregning af dagsværdi for ejendommen anvendte afkastprocent er 5,25 %, denne er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er solgt pr. 1. oktober 2016. Pr. 31.12. Bogført værdi svarer til salgsprisen fratrukket transaktionsomkostninger.

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposten består af modtaget betaling for salg af selskabets investeringsejendom. Betalingen er modtaget inden balancedagen, imens salget effektueres 1. oktober 2016, efter balancedagen.

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
8. Eventualforpligtelser		
Andre eventualforpligtelser	256	N/A
Eventualforpligtelser overfor tredjemand:	256	0

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på 255.802 kr., som udløber i 2026.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at virksomhedens aktiver og forpligtelser forventes realiseret inden for de næste 12 måneder.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ombygnings- og vedligeholdelsesomkostninger, udlejers andel af driftsomkostninger, markedsføringstilskud og koncessionsafgift til DSB.

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. Værdiansættelsen af ejendommen i år er foretaget på baggrund af tre uafhængige mæglervurderinger og værdiansat til salgsprisen. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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 nominal 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.