

K/S St. Pancras Station

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28 68 07 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S St. Pancras Station.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2014

I bestyrelsen:

Kaare Grenness (formand)

Erik Stannow

Henrik Vildfeldt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S St. Pancras Station

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S St. Pancras Station for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 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 en 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 en 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 8. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S St. Pancras Station
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28 68 07 16
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Komplementar ApS St. Pancras Station Komplementar

Bestyrelse Kaare Grenness (formand)
Erik Stannow
Henrik Vildfeldt

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 10-42 King's Cross Road, London WC1X 9DT, England. Selskabets ejendom er solgt i året, og selskabet skal opløses solvent i 2014.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 41.372.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 47.060.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.687.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 527.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S St. Pancras Station for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning er baseret på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

1. prioritetsgælden måles til dagsværdi, hvilket under de givne forudsætninger vurderes at være identisk med den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	3.084.733	12.846.541
Lejeindtægter mv. i alt		3.084.733	12.846.541
Administrationsomkostninger	2	-2.561.729	-2.366.305
Resultat før finansielle poster m.v.		523.004	10.480.236
Finansielle indtægter	3	45.244.877	336.898
Finansielle omkostninger	4	-4.395.436	-10.660.454
Resultat før dagsværdiregulering		41.372.445	156.680
Værdireguleringer	5	-47.059.686	-22.405.136
ÅRETS RESULTAT		<u>-5.687.241</u>	<u>-22.248.456</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.687.241	-22.248.456
		<u>-5.687.241</u>	<u>-22.248.456</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>227.843.400</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>227.843.400</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>227.843.400</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	0	1.468.892
Andre tilgodehavender	8	<u>253.382</u>	<u>30.118</u>
Tilgodehavender i alt		<u>253.382</u>	<u>1.499.010</u>
Likvide beholdninger		<u>511.539</u>	<u>3.961.968</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>764.921</u>	<u>5.460.978</u>
AKTIVER I ALT		<u>764.921</u>	<u>233.304.378</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 115.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	80.246.772	97.843.730
Overført resultat	9	-79.719.465	-82.638.210
EGENKAPITAL I ALT		<u>527.307</u>	<u>15.205.520</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Landsbanki Luxembourg S.A.		0	34.977.484
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>34.977.484</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, The Co-operative Bank	10	0	177.645.075
Gæld, kreditinstitutter		666	0
Anden gæld	11	236.948	2.503.433
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	2.972.866
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>237.614</u>	<u>183.121.374</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>237.614</u>	<u>218.098.858</u>
PASSIVER I ALT		<u>764.921</u>	<u>233.304.378</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Indtægter		
Lejeindtægter	3.084.733	12.846.541
	<u> </u>	<u> </u>
Indtægter i alt	3.084.733	12.846.541
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.		
	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	194.233	156.156
Ejendomsadministrationshonorar	62.874	275.396
Advokathonorar	350.808	114.465
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	24.708	12.555
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Gruppelivsforsikring	0	-27.484
Honorar, forældelse	4.000	0
Asset Management	19.627	555.126
Omkostninger, salg af ejendom	1.099.944	0
Omkostninger, refinansiering af lån	766.262	1.241.874
Diverse omkostninger	14.061	12.422
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	2.561.729	2.366.305
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	278
Renter, investorer	49.822	0
Kursgevinst, valuta	45.195.055	336.620
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	45.244.877	336.898
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, The Co-operative Bank	3.888.742	9.040.994
Renter, prioritetsgæld, Landsbanki Luxembourg S.A.	495.341	1.608.721
Renter, kreditinstitutter	22	4
Renter, komplementarselskab	11.331	10.735
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	4.395.436	10.660.454
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-22.841.245
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-7.826.815	5.788.400
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	0	-576.708
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-39.232.871	-4.775.583
	<u>-47.059.686</u>	<u>-22.405.136</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	259.544.064	259.544.064
Købsomkostninger	41.346.000	41.346.000
Årets afgang	-300.890.064	0
	<u>0</u>	<u>300.890.064</u>
Anskaffessum i alt		
Anskaffessum, ultimo, GBP	<u>0</u>	<u>23.280.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-73.046.664	-55.993.819
Årets regulering, afkastrelateret	0	-22.841.245
Årets regulering, kursrelateret	-7.826.815	5.788.400
Årets afgang	80.873.479	0
	<u>0</u>	<u>-73.046.664</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>227.843.400</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>0</u>	<u>24.950.000</u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Stamkapital, kontant andel	97.843.730	83.014.884
Forhøjelse af kontant stamkapital	-17.596.958	14.828.846
Indbetalt, ultimo	-59.455.773	-67.171.515
Hensat til tab (egne anparter)	-20.790.999	-29.396.987
Forudbetalt, ultimo	0	193.664
	<u>0</u>	<u>1.468.892</u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt		

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	29.031	19.982
Tilgodehavende moms, UK	214.351	0
Andre tilgodehavender	10.000	10.136
	<u>253.382</u>	<u>30.118</u>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
1.750 kommanditanparter á kr. 66.000, ultimo	115.500.000	115.500.000
Den hertil svarende kontante andel stamkapital udgør:		
1.750 kommanditanparter á kr. 55.911, primo	97.843.730	83.014.884
Ændring i året	-17.596.958	14.828.846
	<u>80.246.772</u>	<u>97.843.730</u>
1.750 kommanditanparter á kr. 45.855, ultimo	80.246.772	97.843.730
Resthæftelse i alt, før egne anparter	35.253.228	17.656.270
Resthæftelse, egne anparter	16.921.549	8.475.010
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	18.331.679	9.181.260
Pr. anpart	20.145	10.089
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-82.638.210	-53.317.983
Overført af årets resultat	-5.687.241	-22.248.456
Hensat til tab (egne anparter)	8.605.986	-7.071.771
	<u>-79.719.465</u>	<u>-82.638.210</u>
Egenkapital i alt	<u>527.307</u>	<u>15.205.520</u>

Kommanditselskabet ejer 840 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra fire investorer.

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under stamkapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på dkk 45.714 pr. anpart på 665 anparter, i alt t.dkk 30.400. Den yderligere hæftelse er subsidiær i forhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Enkelte specifikke kreditorer kan være afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

NOTER

9 Egenkapital, fortsat

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2012	665	45.714	30.399.810
I alt			30.399.810

Selskabets tidligere 1. prioritetslångiver, The Co-operative Bank, og tidligere 2. prioritetslångiver, Landsbanki Luxembourg S.A., er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse påtaget i 2012 gældende.

	2013 dkk	2012 dkk
10 Prioritetsgæld, The Co-operative Bank		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	216.877.946
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	19.453.030
Værdiregulering, primo	-39.232.871	-44.585.162
Årets værdiregulering, renterelateret	0	576.708
Årets værdiregulering, kursrelateret	39.232.871	4.775.583
Værdiregulering, ultimo	0	-39.232.871
Dagsværdi, ultimo	0	177.645.075
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	19.453.031
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	177.645.075

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Forudbetalt, investor	0	193.664
Mellemregning med ApS St. Pancras Station Komplementar	162.421	153.880
Skyldige renter	0	1.518.663
Skyldig moms, UK	0	613.843
Skyldige omkostninger	74.527	23.383
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	236.948	2.503.433
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		