



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S HJØRRING TRAFIKCENTER**  
**SCT. KNUDS ALLÉ 27, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2018

---

Morten Mølbak Ringkjøbing

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Hjørring Trafikcenter Sct. Knuds Allé 27 9800 Hjørring  CVR-nr.: 27 77 35 83 Stiftet: 30. maj 2004 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nils Olsen, Formand Per Bærentsen Kurt Nielsen Kaj Bundgaard Søren Gyldenber Pedersen Morten Mølbak Ringkjøbing
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Hjørring Trafikcenter ApS
<b>Kommanditister</b>	Nils Olsen Per Bærentsen Kurt Nielsen Kaj Bundgaard Søren Gyldenber Pedersen Morten Mølbak Ringkjøbing
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Østergade 30 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Hjørring Trafikcenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 20. april 2018

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Nils Olsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Per Bærentsen

\_\_\_\_\_  
Kurt Nielsen

\_\_\_\_\_  
Kaj Bundgaard

\_\_\_\_\_  
Søren Gyldenberg Pedersen

\_\_\_\_\_  
Morten Mølbak Ringkjøbing

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Hjørring Trafikcenter*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjørring Trafikcenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 20. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9879

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at eje og drive virksomhed ved udlejning af ejendommen beliggende Sprogøvej 1, 9800 Hjørring.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Virksomheden indregner investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastsat på basis af en kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Virksomhedens aktiviteter består af ejendom af særlig karakter i Hjørring med afkastkrav i intervallet 8,0-8,50%.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.033.281</b>	<b>1.025</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.033.281</b>	<b>1.025</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-62.950	-71
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>970.331</b>	<b>954</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>970.331</b>	<b>954</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		970.331	954
<b>I ALT</b> .....		<b>970.331</b>	<b>954</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		11.664.946	11.665
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>11.664.946</b>	<b>11.665</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.664.946</b>	<b>11.665</b>
Tilgodehavender fra salg.....		7.359	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.359</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.051.967</b>	<b>784</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.059.326</b>	<b>784</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.724.272</b>	<b>12.449</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kontant del af kommanditkapital.....		242.720	243
Overført overskud.....		7.340.516	6.693
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>7.583.236</b>	<b>6.936</b>
Obligationslån.....		4.039.723	4.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.039.723</b>	<b>4.423</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	382.674	381
Gæld til tilknyttede selskaber.....		229.074	227
Anden gæld.....		489.565	482
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.101.313</b>	<b>1.090</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.141.036</b>	<b>5.513</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.724.272</b>	<b>12.449</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Komplementar.....	6.725	7	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	56.225	64	
	<b>62.950</b>	<b>71</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	2
Kostpris 1. januar 2017.....	11.664.946	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>11.664.946</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>11.664.946</b>	

Ejendomsporteføljen består af ejendom af særlig karakter i Hjørring.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdi-ansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,0-8,50%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed m.v.

Afkastkravet på 8,0-8,5% svarer ligeledes til det generelle afkast på tilsvarende ejendomme beliggende i Hjørring.

**Egenkapital**

	Kontant del af kommandit- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2017.....	242.720	6.692.872	6.935.592	
Kontante hævnninger i året.....		-322.687	-322.687	
Forslag til årets resultatdisponering.....		970.331	970.331	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>242.720</b>	<b>7.340.516</b>	<b>7.583.236</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Obligationslån.....	4.803.632	4.422.397	382.674	2.493.946	
	<b>4.803.632</b>	<b>4.422.397</b>	<b>382.674</b>	<b>2.493.946</b>	

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.422 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.665 tkr.

Virksomheden har yderligere udstedt et ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr., der er givet som pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hjørring Trafikcenter for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, indgår regnskabsårets skattemæssige resultat i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat samt udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.