



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

BRINKEN 12, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2023

Morten Mølbak Ringkjøbing

CVR-NR. 27 77 35 83

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | K/S Hjørring Trafikcenter Brinken 12 9800 Hjørring CVR-nr.: 27 77 35 83 Stiftet: 30. maj 2004 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Nils Olsen, formand Kurt Nielsen Søren Gyldenbergs Pedersen Kaj Bundgaard Morten Mølbak Ringkjøbing Per Bærentsen |
| Komplementar | Komplementarselskabet Hjørring Trafikcenter ApS |
| Kommanditister | Kurt Nielsen Søren Gyldenbergs Pedersen Kaj Bundgaard Nils Olsen Morten Mølbak Ringkjøbing Per Bærentsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 20. marts 2023

Bestyrelse:

Nils Olsen
Formand

Kurt Nielsen

Søren Gyldenberg Pedersen

Kaj Bundgaard

Morten Mølbak Ringkjøbing

Per Bærentsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Hjørring Trafikcenter

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Hjørring Trafikcenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom, som omfatter en erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er indgået aftale om salg af selskabets ejendom efter balancedagen, som følge heraf overvejer ledelsen på nuværende tidspunkt at lukke selskabet. Værdier optaget i balancen svarer til realisationsværdier, hvormed en beslutning om at lukke selskabet i 2023 ikke vil have påvirkning på det retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Udover ovenstående, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---|------|------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.087.103 | 979 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 475.812 | 2.357 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.562.915 | 3.336 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 10 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -20.563 | -31 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.542.362 | 3.305 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.542.362 | 3.305 |
| I ALT | | 1.542.362 | 3.305 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme..... | | 16.000.000 | 15.523 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 1 | 16.000.000 | 15.523 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 16.000.000 | 15.523 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 2 |
| Tilgodehavender..... | | 0 | 2 |
| Likvide beholdninger..... | | 887.445 | 406 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 887.445 | 408 |
| AKTIVER..... | | 16.887.445 | 15.931 |
| PASSIVER | | | |
| Kontant del af kommanditkapital..... | | 242.720 | 243 |
| Overført resultat..... | | 13.421.951 | 12.197 |
| EGENKAPITAL..... | | 13.664.671 | 12.440 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.058.470 | 2.457 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 2 | 2.058.470 | 2.457 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 399.337 | 401 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 27.864 | 43 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 229.550 | 231 |
| Anden gæld..... | | 141.471 | 0 |
| Deposita..... | | 366.082 | 359 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.164.304 | 1.034 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.222.774 | 3.491 |
| PASSIVER..... | | 16.887.445 | 15.931 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |
| Medarbejderforhold | 4 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Kontant del af kommandit- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 242.720 | 12.196.712 | 12.439.432 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.542.362 | 1.542.362 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Kontante hævninger i året..... | | -317.123 | -317.123 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 242.720 | 13.421.951 | 13.664.671 |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022..... | 13.166.180 |
| Tilgang..... | 811 |
| Kostpris 31. december 2022..... | 13.166.991 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | 2.357.197 |
| Årets værdireguleringer..... | 475.812 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | 2.833.009 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | 16.000.000 |

Investeringsejendommen er beliggende i Hjørring. Ejendommen består af erhvervslejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Erhvervs- udlejning, retail |
|---|-----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 16.000.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 475.812 |

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 1.200 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,50%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen samt ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Vurderet dagsværdi understøttes endvidere af at der efter balancedagen er underskrevet salgsaftale mellem uafhængige parter om salg af ejendommen.

Langfristede gældsforpligtelser

2

| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.457.807 | 399.337 | 1.135.581 | 2.858.494 |
| | 2.457.807 | 399.337 | 1.135.581 | 2.858.494 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.458 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.000 tkr.

2022 2021

Medarbejderforhold

4

| | | |
|--|---|---|
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 |
|--|---|---|

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hjørring Trafikcenter for 2022 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

Huslejeindtægter

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.