



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 14, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. maj 2022

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 14 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 5. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 5. maj 2022

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.

Usædvanlige forhold

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssig skøn vedrørende afkastkrav for selskabets investeringsejendom, idet der i regnskabsåret er opnået ny information fra sagkyndige vurderingsmænd som gør, at afkastkrav må skønnes lavere end hidtil antaget. Det revurderede afkastkrav for investeringsejendommen er 7,5% mod tidligere 8,5%. Det ændrede regnskabsmæssige skøn medfører en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 2.357 tkr.

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	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		978.117	976
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.357.197	0
DRIFTSRESULTAT		3.335.314	976
Andre finansielle omkostninger.....		-30.382	-37
ÅRETS RESULTAT		3.304.932	939
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.304.932	939
I ALT		3.304.932	939

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		15.523.377	11.665
Materielle anlægsaktiver.....	1	15.523.377	11.665
ANLÆGSAKTIVER.....		15.523.377	11.665
Andre tilgodehavender.....		1.572	115
Tilgodehavender.....		1.572	115
Likvide beholdninger.....		406.044	1.781
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		407.616	1.896
AKTIVER.....		15.930.993	13.561
PASSIVER			
Kontant del af kommanditkapital.....		242.720	243
Overført resultat.....		12.196.712	9.206
EGENKAPITAL.....		12.439.432	9.449
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.457.807	2.859
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	2.457.807	2.859
Gæld til realkreditinstitutter.....		400.687	400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.063	24
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		230.886	231
Anden gæld.....		359.118	598
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.033.754	1.253
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.491.561	4.112
PASSIVER.....		15.930.993	13.561
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kontant del af kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	242.720	9.205.141	9.447.861
Forslag til resultatdisponering.....		3.304.932	3.304.932
Transaktioner med ejere			
Kontante hævninger i året.....		-313.361	-313.361
Egenkapital 31. december 2021.....	242.720	12.196.712	12.439.432

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	11.664.946
Tilgang.....	1.501.234
Kostpris 31. december 2021.....	13.166.180
Årets værdireguleringer.....	2.357.197
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	2.357.197
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	15.523.377

Investerings ejendommen 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 2021.....	15.523.377
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.357.197

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 1.100 - 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 ejendomstype.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.858.494	400.687	1.365.140	3.258.884
	2.858.494	400.687	1.365.140	3.258.884

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.858 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 15.523 tkr.

	2021	2020
--	------	------

Medarbejderforhold

4

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hjørring Trafikcenter for 2021 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssig skøn vedrørende afkastkrav for selskabets investeringsejendom, idet der i regnskabsåret er opnået ny information fra sagkyndige vurderingsmænd som gør, at afkastkrav må skønnes lavere end hidtil antaget. Det revurderede afkastkrav for investeringsejendommen er 7,5% mod tidligere 8,5%. Det ændrede regnskabsmæssige skøn medfører en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 2.357 tkr.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.