



# **K/S Pitstop**

**c/o Lars Østergaard Olsen, Christiansgade 8, 3, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 31 08 06 49**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018.

---

Lars Østergaard Olsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Pitstop.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. maj 2018

### Bestyrelse

Finn Christensen  
Formand

Betina Hyttel

Steen Vinsteen Lehrmann

Lars Østergaard Olsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Pitstop**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Pitstop for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 14. maj 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **B. Nygaard Pedersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9566

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Pitstop c/o Lars Østergaard Olsen Christiansgade 8, 3 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 31 08 06 49
	Stiftet: 15. november 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Finn Christensen, Formand Betina Hyttel Steen Vinsteen Lehrmann Lars Østergaard Olsen
<b>Direktion</b>	Lars Østergaard Olsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje en tysk investeringsejendom i Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 514 t.kr. mod 531 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 455 t.kr. mod 87 t.kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Pitstop er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster og for så vidt angår kursregulering af den til investeringsejendommen tilhørende gæld indregnes disse i posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav for lignende ejendomme i lokalområdet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>514.073</b>	<b>530.525</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	373.675	0
Andre finansielle indtægter	0	14
1 Øvrige finansielle omkostninger	-432.311	-443.462
<b>Resultat før skat</b>	<b>455.437</b>	<b>87.077</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>455.437</b>	<b>87.077</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	455.437	87.077
<b>Disponeret i alt</b>	<b>455.437</b>	<b>87.077</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	8.561.635	8.187.960
Materielle anlægsaktiver i alt	8.561.635	8.187.960
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.561.635</b>	<b>8.187.960</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	4.288
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	18.217
Tilgodehavender i alt	0	22.505
Likvide beholdninger	92.179	145.923
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>92.179</b>	<b>168.428</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.653.814</b>	<b>8.356.388</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4 Overført resultat	-2.011.938	-2.467.375
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.011.938</u></b>	<b><u>-1.467.375</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Ansvarlig lånekapital	1.103.180	927.238
6 Gæld til pengeinstitutter	7.785.237	8.082.367
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.888.417</u>	<u>9.009.605</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	300.000	250.000
Gæld til pengeinstitutter	304.972	357.171
Anden gæld	172.363	206.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>777.335</u>	<u>814.158</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.665.752</u></b>	<b><u>9.823.763</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.653.814</u></b>	<b><u>8.356.388</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	432.311	443.462
	<b>432.311</b>	<b>443.462</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	9.070.602	9.070.602
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>9.070.602</b>	<b>9.070.602</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-882.642	-882.642
Årets regulering til dagsværdi	373.675	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-508.967</b>	<b>-882.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>8.561.635</b>	<b>8.187.960</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-2.467.375	-2.554.452
Årets overførte overskud eller underskud	455.437	87.077
	<b>-2.011.938</b>	<b>-2.467.375</b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Ansvarlig lånekapital</b>		
Udlån fra kommanditister	1.103.180	927.238
	<b><u>1.103.180</u></b>	<b><u>927.238</u></b>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	8.085.237	8.332.367
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-300.000</u>	<u>-250.000</u>
	<b><u>7.785.237</u></b>	<b><u>8.082.367</u></b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank A/S er der afgivet pant i investeringsejendommen og transport i lejekontrakter.		