

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Lars Østergaard Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. maj 2019

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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 4 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

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 3. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor
mne9566

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 12. regnskabsår
Bestyrelse	Finn Christensen, Formand Betina Hyttel Steen Vinsteen Lehrmann Lars Østergaard Olsen
Direktion	Lars Østergaard Olsen
Revisor	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 522 t.kr. mod 514 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 884 t.kr. mod 455 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kommanditselskabets stamkapital er fortsat tabt. Det er fortsat ledelsens forventning at den tabte selskabskapital vil blive reetableret via positiv drift de kommende regnskabsår og via gældskonvertering til egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	521.791	514.073
Værdiregulering af investeringsejendomme	772.490	373.675
Andre finansielle indtægter	681	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-411.186	-432.311
Resultat før skat	883.776	455.437
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	883.776	455.437
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	883.776	455.437
Disponeret i alt	883.776	455.437

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>9.334.125</u>	<u>8.561.635</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.334.125</u>	<u>8.561.635</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.334.125</u>	<u>8.561.635</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>94</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>94</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>29.271</u>	<u>92.179</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.365</u>	<u>92.179</u>
	Aktiver i alt	<u>9.363.490</u>	<u>8.653.814</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Overført resultat	-1.128.161	-2.011.938
	Egenkapital i alt	-128.161	-1.011.938
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lånekapital	1.289.839	1.103.180
6	Gæld til pengeinstitutter	6.740.000	7.785.237
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.029.839	8.888.417
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.200.000	300.000
	Gæld til pengeinstitutter	92.579	304.972
	Anden gæld	169.233	172.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.461.812	777.335
	Gældsforpligtelser i alt	9.491.651	9.665.752
	Passiver i alt	9.363.490	8.653.814
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	411.186	432.311
	<u>411.186</u>	<u>432.311</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	9.070.602	9.070.602
Kostpris 31. december 2018	<u>9.070.602</u>	<u>9.070.602</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-508.967	-882.642
Årets regulering til dagsværdi	772.490	373.675
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>263.523</u>	<u>-508.967</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>9.334.125</u>	<u>8.561.635</u>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-2.011.937	-2.467.375
Årets overførte overskud eller underskud	<u>883.776</u>	<u>455.437</u>
	<u>-1.128.161</u>	<u>-2.011.938</u>
5. Ansvarlig lånekapital		
Udlån fra kommanditister	<u>1.289.839</u>	<u>1.103.180</u>
	<u>1.289.839</u>	<u>1.103.180</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.940.000	8.085.237
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.200.000</u>	<u>-300.000</u>
	<u>6.740.000</u>	<u>7.785.237</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank A/S er der afgivet pant i investeringsejendommen og transport i lejekontrakter.		

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 er fastsat af en ekstern valuar 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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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