

K/S PITSTOP, Berlin

Carstenscholdvej 6, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 08 06 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S PITSTOP, Berlin.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 23. maj 2016

Direktion

Lars Østergaard Olsen
Direktør

Bestyrelse

Finn Christensen
Formand

Lars Østergaard Olsen

Steen Lehrmann

Betina Hyttel

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S PITSTOP, Berlin

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S PITSTOP, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revisorerets 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 23. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S PITSTOP, Berlin Carstenscholdvej 6 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 31 08 06 49
	Stiftet: 15. november 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Christensen, Formand Lars Østergaard Olsen Steen Lehrmann Betina Hyttel
Direktion	Lars Østergaard Olsen, Direktør
Komplementar	Komplementarselskabet PITSTOP, Berlin ApS
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Vestjysk Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 490 t.kr. mod 526 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27 t.kr. mod -369 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S PITSTOP, Berlin er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

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.

Lejeindtægter indregnes i den periode, som indtægterne vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom indregnes til anslået dagsværdi.

Dagsværdi er opgjort ved en individuel måling på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af de diskonteringsfaktorer, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Værdiregulering føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”. En positiv værdiregulering føres via resultatdisponeringen efter fradrag af udskudt skat til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser 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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	490.109	526.366
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-391.500
Resultat før finansielle poster	490.109	134.866
Finansielle indtægter	1.930	0
Finansielle omkostninger	-464.693	-503.515
Resultat før skat	27.346	-368.649
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	27.346	-368.649
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	27.346	0
Disponeret fra overført resultat	0	-368.649
Disponeret i alt	27.346	-368.649

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>8.187.960</u>	<u>8.187.960</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.187.960</u>	<u>8.187.960</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.187.960</u>	<u>8.187.960</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	11.092	20.664
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>18.217</u>	<u>18.217</u>
Tilgodehavender i alt	<u>29.309</u>	<u>38.881</u>
Likvide beholdninger	<u>79.434</u>	<u>23.715</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>108.743</u>	<u>62.596</u>
Aktiver i alt	<u>8.296.703</u>	<u>8.250.556</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
1	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
2	Overført resultat	-2.554.452	-2.581.798
	Egenkapital i alt	<u>-1.554.452</u>	<u>-1.581.798</u>
Gældsforpligtelser			
3	Ansvarlig lånekapital	690.448	403.432
3	Gæld til pengeinstitutter	8.328.907	8.690.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.019.355</u>	<u>9.093.432</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	250.000
	Gæld til pengeinstitutter	388.871	308.301
	Anden gæld	192.929	180.621
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>831.800</u>	<u>738.922</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.851.155</u>	<u>9.832.354</u>
	Passiver i alt	<u>8.296.703</u>	<u>8.250.556</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Selskabets stamkapital udgør kr. 1.000.000 opdelt i 100 kommanditandel á kr. 10.000. For hver kommanditandel er der indbetalt á kr. 1.000 kontant ved tegning. Yderligere indbetalinger forfalder på anfordring.

Indbetalt ved tegning kr. 100.000.

Ikke kaldt andel af stamkapital kr. 0 (tilgode 18.217 forfalden)

2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.581.798	-2.213.149
Årets overførte overskud eller underskud	27.346	-368.649
	<u>-2.554.452</u>	<u>-2.581.798</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
3. Gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	690.448	690.448	403.432
Gæld til pengeinstitutter	250.000	7.250.000	8.578.907	8.940.000
	<u>250.000</u>	<u>7.940.448</u>	<u>9.269.355</u>	<u>9.343.432</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank er der afgivet pant i investeringsejendommen og transport i lejekontrakter.

5. Eventualposter

Ejendommen er udlejet på uopsigelige lejekontrakter til Pit-Stop Auto Service GmbH (til og med 31. juli 2027) og ORION Erotik Fachgeschäfte GmbH & Co. KG (til og med 28. februar 2018). Ejendommen ligger på Romain-Rolland-Strasse 6, 13089 Berlin. Pit-Stop Auto Service GmbH har en option på yderligere 5 års leje.