



**K/S Pitstop**  
c/o Lars Østergaard Olsen, Carstenschieldsvej 6, 8270 Højbjerg

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31. maj 2017

### 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 2016 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 31. maj 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**B. Nygaard Pedersen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Pitstop c/o Lars Østergaard Olsen Carstenschieldsvej 6 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 31 08 06 49
	Stiftet: 15. november 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<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 531 t.kr. mod 490 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 87 t.kr. mod 27 t.kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har virksomheden ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme. Tidligere var denne gæld målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. I indeværende regnskabsår er gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris.

Ovenstående ændring har ikke beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

#### 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.

### 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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>530.525</b>	<b>490.109</b>
Andre finansielle indtægter	14	1.930
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-443.462</u>	<u>-464.693</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>87.077</u></b>	<b><u>27.346</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>87.077</u>	<u>27.346</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>87.077</u></b>	<b><u>27.346</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.187.960</u></b>	<b><u>8.187.960</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	4.288	11.092
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>18.217</u>	<u>18.217</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.505</u>	<u>29.309</u>
	Likvide beholdninger	<u>145.923</u>	<u>79.434</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>168.428</u></b>	<b><u>108.743</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.356.388</u></b>	<b><u>8.296.703</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3	Overført resultat	-2.467.375	-2.554.452
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.467.375</u></b>	<b><u>-1.554.452</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Ansvarlig lånekapital	927.238	690.448
5	Gæld til pengeinstitutter	8.082.367	8.328.907
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.009.605</u>	<u>9.019.355</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	250.000
	Gæld til pengeinstitutter	357.171	388.871
	Anden gæld	206.987	192.929
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>814.158</u>	<u>831.800</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.823.763</u></b>	<b><u>9.851.155</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.356.388</u></b>	<b><u>8.296.703</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	31/12 2016	31/12 2015
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	9.070.602	9.070.602
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>9.070.602</b>	<b>9.070.602</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-882.642	-882.642
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>-882.642</b>	<b>-882.642</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>8.187.960</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af de afkastsatser, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet.</p> <p>Ejendommen er udlejet på uopsigelige lejekontrakter til Pit-Stop Auto Service GmbH (til og med 31. juli 2027) og ORION Erotik Fachgeschäfte GmbH &amp; Co. KG (til og med 28. februar 2018). Ejendommen som ligger på Romain-Rolland-Strasse 6, 13089 Berlin. Pit-Stop Auto Service GmbH har en option på yderligere 5 års leje.</p>		
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-2.554.452	-2.581.798
Årets overførte overskud eller underskud	87.077	27.346
	<b>-2.467.375</b>	<b>-2.554.452</b>
<b>4. Ansvarlig lånekapital</b>		
Udlån fra kommanditister	927.238	690.448
	<b>927.238</b>	<b>690.448</b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	8.332.367	8.578.907
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-250.000</u>	<u>-250.000</u>
	<b><u>8.082.367</u></b>	<b><u>8.328.907</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.000.000</u>	<u>7.250.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank A/S er der afgivet pant i investerings-ejendommen og transport i lejekontrakter.		