



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. maj 2020

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 2019 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.

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 19. maj 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

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 13. 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 480 t.kr. mod 522 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -44 t.kr. mod 884 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har solgt sin investeringsejendom den 31. december 2019. Der er afsat afviklingsomkostninger og faktiske salgsomkostninger m.m.

Kommanditselskabets stamkapital er fortsat tabt. Henset til Selskabet er uden aktivitet fra og med 1. januar 2020 forventes kapitalen ikke reetableret. Det forventes at der træffes beslutning om likvidation af Kommanditselskabet og det tilhørende Komplementarselskab på den ordinære generalforsamling.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	479.998	521.791
Værdiregulering af investeringsejendomme	-116.237	772.490
Driftsresultat	363.761	1.294.281
Andre finansielle indtægter	461	681
1 Øvrige finansielle omkostninger	-407.986	-411.186
Resultat før skat	-43.764	883.776
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-43.764	883.776
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	883.776
Disponeret fra overført resultat	-43.764	0
Disponeret i alt	-43.764	883.776

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>9.334.125</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.334.125</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.334.125</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>9.329.163</u>	<u>94</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.329.163</u>	<u>94</u>
	Likvide beholdninger	<u>192.025</u>	<u>29.271</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.521.188</u>	<u>29.365</u>
	Aktiver i alt	<u>9.521.188</u>	<u>9.363.490</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Overført resultat	-1.171.925	-1.128.161
	Egenkapital i alt	-171.925	-128.161
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lånekapital	0	1.289.839
	Gæld til pengeinstitutter	7.698.343	6.740.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.698.343	8.029.839
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.200.000
	Gæld til pengeinstitutter	229.349	92.579
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.504.577	0
	Anden gæld	260.844	169.233
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.994.770	1.461.812
	Gældsforpligtelser i alt	9.693.113	9.491.651
	Passiver i alt	9.521.188	9.363.490

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2019	2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	407.986	411.186
	407.986	411.186
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	9.070.602	9.070.602
Afgang i årets løb	-9.070.602	0
Kostpris 31. december 2019	0	9.070.602
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	263.523	-508.967
Årets regulering til dagsværdi	0	772.490
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-263.523	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	0	263.523
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	9.334.125

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 2019	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-1.128.161	-2.011.937
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-43.764</u>	<u>883.776</u>
	<u>-1.171.925</u>	<u>-1.128.161</u>
5. Ansvarlig lånekapital		
Udlån fra kommanditister	<u>0</u>	<u>1.289.839</u>
	<u>0</u>	<u>1.289.839</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank A/S er der afgivet pant i investeringsejendommen og transport i lejekontrakter pr. 31.12.2019 - dette er slettet i januar/februar 2020.		

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.

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 finansiel 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 amortiseret kostpris.

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