

**Pilestræde 35 A St ApS**  
**CVR-nr. 31612357**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Michael Bank

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Egenkapitalopgørelse for 2012	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Pilestræde 35 A St ApS  
Kalvebod Brygge 1  
1560 København V

CVR-nr.: 31612357  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Erik Bjerg Urskov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Pilestræde 35 A St ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.05.2013

### **Direktion**

Erik Bjerg Urskov

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Pilestræde 35 A St ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pilestræde 35 A St ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14.05.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen  
statsautoriseret revisor

Henrik Agner Hansen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder erhvervelse, udlejning og videresalg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er opgjort til et overskud på 86 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 92 t.kr. og en egenkapital på 73 t.kr.

### **Kapitalforhold**

Årsrapporten er af ledelsen aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabets bankforbindelse har givet likviditetstilsagn for selskabet frem til den ordinære generalforsamling i 2014.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Årets udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen, da det vurderes usandsynligt at aktivet vil kunne realiseres i nærmeste fremtid.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat vedrørende saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler indregnes som udskudt skatteforpligtelse eller udskudt skatteaktiv i administrationsselskabet. Udskudt skatteaktiver indregnes alene, hvis kriterierne for indregning er opfyldt.

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre driftsindtægter		109.199	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(21.250)</u>	<u>307</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>87.949</b>	<b>307</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.015)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>85.934</b>	<b>307</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>85.934</u></b>	<b><u>308</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>85.934</u>	<u>308</u>
		<b><u>85.934</u></b>	<b><u>308</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		91.565	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>91.565</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>91.565</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>91.565</b></u></u>	<u><u><b>3</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(52.185)</u>	<u>(138)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>72.815</u></b>	<b><u>(13)</u></b>
Anden gæld		<u>18.750</u>	<u>16</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.750</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.750</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u><u>91.565</u></u></b>	<b><u><u>3</u></u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(138.119)	(13.119)
Årets resultat	0	85.934	85.934
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(52.185)</b>	<b>72.815</b>

## Noter

### 1. Going concern

Årsrapporten er af ledelsen aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabets bankforbindelse har givet likviditetstilsagn for selskabet frem til den ordinære generalforsamling i 2014.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>2.015</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.015</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	<u>0</u>	<u>(1)</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>(1)</b></u>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme III A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For Kalvebod Ejendomme III-koncernens samlede gæld til kreditinstitutter er der afgivet selvskyldnerkaution.