



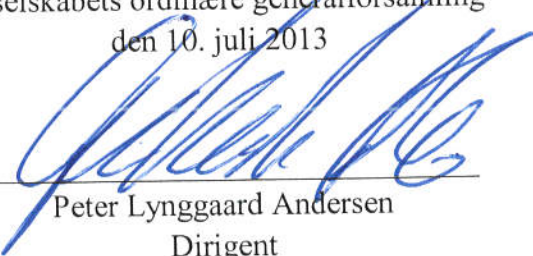
Revisionsfirmaet
A. Rolf Larsen
statsautoriserede revisorer a/s

Pilestræde 46 ApS

CVR-nr. 33 15 48 01

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juli 2013



Peter Lynggaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
 Påtegninger	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Pilestræde 46 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juli 2013

I direktionen:



Peter Lynggaard Andersen



Nimrod Sofer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pilestræde 46 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pilestræde 46 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er omfattet af selskabsloven § 119. Vi henviser til ledelsens beretning hvoraf det fremgår, hvorledes selskabskapitalen forventes retableret.

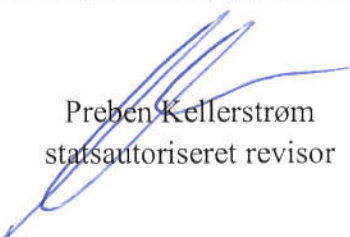
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi anføre, at årsregnskabet ikke er indsendt rettidigt, hvilket er i strid med årsregnskabslovens §138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Karslunde, den 5. juli 2013
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland
statsautoriserede revisorer a-s



Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pilestræde 46 ApS Ny Adelgade 4, 1 1104 København K
	CVR-nr. 33 15 48 01 Stiftet 15. september 2010 Hjemsted København Regnskabsår 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Lynggaard Andersen Nimrod Sofer
Revision	Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland statsautoriserede revisorer a-s Metalgangen 9-11 2690 Karlslunde

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at købe, udvikle, sælge og udleje ejendomme.

Den økonomiske udvikling.

Årets resultat udviser et underskud efter skat på kr. -322.601. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2012 kr. -463.119.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Retablering

Selskabskapitalen forventes retableret ved egen indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2012.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pilestræde 46 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Ejendommens driftsomkostninger.

I ejendommens driftsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, m.v.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme indeholder årets regulering af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Ejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i ejendommenes driftsafkast. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterende gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2012 i kr.	2011 i kr.
Bruttotab.....	-53.721	57.967
1 Øvrige finansielle omkostninger.....	-314.074	-351.161
Ordinært resultat før skat.....	-367.795	-293.194
Skat af årets resultat.....	45.194	72.658
ÅRETS RESULTAT.....	-322.601	-220.536
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	0	0
Overført resultat.....	-322.601	-220.536
Disponeret.....	-322.601	-220.536

Balance pr. 31. december

AKTIVER

Note	2012 i kr.	2012 i kr.
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger.....	6.747.112	5.979.341
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.747.112	5.979.341
 ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	 6.747.112	 5.979.341
 Omsætningsaktiver		
Debitorer.....	13.264	45.764
Skatteaktiv.....	117.852	72.658
Andre tilgodehavender.....	1.698	24.915
Periodeafgrænsningsposter.....	102.000	102.000
 Tilgodehavender i alt.....	 234.814	 245.337
Likvide beholdninger.....	9.404	9.904
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	 244.218	 255.241
 AKTIVER I ALT.....	 6.991.330	 6.234.582

Balance pr. 31. december

PASSIVER

Note	2012 i kr.	2012 i kr.
Egenkapital		
Anpartskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	-543.119	-220.518
Forslag til udbytte.....	0	0
2 EGENKAPITAL I ALT.....	-463.119	-140.518
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter.....	5.172.180	5.142.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	114.345	103.853
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.038.531	1.065.420
Anden gæld.....	116.700	63.500
Periodeafgrænsningsposter	12.693	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	7.454.449	6.375.100
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	7.454.449	6.375.100
PASSIVER I ALT.....	6.991.330	6.234.582
3 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2012 i kr.	2011 i kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger.....	314.074	351.161
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>314.074</u>	<u>351.161</u>
2 Egenkapital		
Anpartskapital:		
Anpartskapital 1. januar 2012.....	80.000	80.000
Anpartskapital 31. december 2012.....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. januar 2012.....	-220.518	0
Henlagt af årets resultat.....	<u>-322.601</u>	<u>-220.518</u>
Overført resultat 31. december 2012.....	<u>-543.119</u>	<u>-220.518</u>
Forslag til udbytte 31. december 2012.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt.....	<u>-463.119</u>	<u>-140.518</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.100.000 der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.