

# **Selskabet 4662 ApS**

**c/o Qvortrup Administration A/S, Sortedam Dossering 43, 2200 København N**

**CVR-nr. 34 04 89 08**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2016.

---

**Jens Anker Hansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Selskabet 4662 ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 15. april 2016

### **Direktion**

Jens Anker Hansen  
Advokat

### **Bestyrelse**

Ole Finsen

Peter Juel Hansen

Brian Steen Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Selskabet 4662 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet 4662 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, hvor selskabets ledelse redegør for selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forudsætningerne for selskabets fortsatte drift og ledelsens valg af regnskabsprincip.

### **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.

København, den 15. april 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Selskabet 4662 ApS  
c/o Qvortrup Administration A/S  
Sortedam Dossering 43  
2200 København N

CVR-nr.: 34 04 89 08

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Ole Finsen  
Peter Juel Hansen  
Brian Steen Jensen

**Direktion**

Jens Anker Hansen, Advokat

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er besiddelse af en andel på 25 % af et grundareal i Høje Tåstrup. Ejerskabet udøves gennem et sameje med de øvrige ejere.

I 2015 har der ikke været seriøse forhandlinger med mulige købere af hele eller dele af grundarealet.

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

Årets resultat består uændret af liggeomkostninger og viser et tab på kr. 1.135.418. Derudover har Skat ikke godkendt et fradrag for opsatte rente. Disse renter er fradraget i forbindelse med fusionen i 2012. Afgørelsen er påklaget. Den pålignede selskabsskat inkl. renter er udgiftsført i regnskabet kr. 855.532. Årets samlede underskud bliver herefter kr. 1.990.950, der foreslås fremført til næste år. Selskabet har tabt hele sin kapital og er dermed omfattet af selskabslovens § 119. De langfristede gældsforpligtelser i form af gældsbreve er udstedt til fordel for samme kreds, som udgør selskabets kapitalejere. Lånebetingelserne i gældsbrevene er fastsat således, at ledelsen kan disponere over dem som ansvarlig lånekapital, bl.a. erlægges der først ydelser, når bestyrelsen bedømmer, at selskabets økonomiske situation tillader dette.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer betydelig indtjening fra grundarealet i takt med arealets realisering.

Selskabet har tilsagn om likviditetstilskud for det kommende år til dækning af forfaldne omkostninger i denne periode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Selskabet 4662 ApS 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### **Usikkerhed om måling**

Prisniveauet for et grundstykke er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udvikling i renteniveau, skatte- og lejeregler, efterspørgselspres mv. Valuar anførte i november 2011 yderligere at efter deres bedste skøn finder de, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige niveau. Markedet ved udgangen af 2015 må antages at være lidt mere positivt end på daværende tidspunkt og dermed sandsynligvis afspejle en lidt højere dagsværdi end den i regnskabet indregnede vurderingspris.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende grundarealet**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved bortforpagtning af arealet

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, grundejerforeningsbidrag samt salgs- og administrationsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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 eller som regulering til tidligere års resultater, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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>
Nettoomsætning	20.228	0
Andre eksterne omkostninger	-134.242	-167.362
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-167.046	-171.194
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-281.060</b>	<b>-338.556</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-281.060</b>	<b>-338.556</b>
Andre finansielle indtægter	34	0
2 Andre finansielle omkostninger	-854.392	-827.452
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.135.418</b>	<b>-1.166.008</b>
3 Skat af årets resultat	-855.532	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.990.950</b>	<b>-1.166.008</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.990.950	-1.166.008
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.990.950</b>	<b>-1.166.008</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>16.618</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.618</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.016.618</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	160.000	160.000
6 Overført resultat	-5.204.403	-3.213.453
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.044.403</b>	<b>-3.053.453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gældsbreve	12.274.012	11.826.781
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.274.012	11.826.781
Mellemregning med Ejendomsselskabet Tåstruphave I I/S	10.744.276	10.020.957
Selskabsskat	977.732	122.200
Anden gæld	65.001	83.515
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.787.009	10.226.672
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.061.021</b>	<b>22.053.453</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.016.618</b>	<b>19.000.000</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin kapital og er dermed omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets fortsatte drift er sikret ved, at selskabets langfristede gældsforpligtelser i form af gældsbreve t.kr. 12.274 er udstedt til fordel for samme kreds, som udgør selskabets kapitalejere. Lånebetingelserne i gældsbrevene er fastsat således, at ledelsen kan disponere over dem som ansvarlig lånekapital, herunder erlægges der først ydelser, når bestyrelsen bedømmer, at selskabets økonomiske situation tillader dette.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>854.392</u>	<u>827.452</u>
	<b><u>854.392</u></b>	<b><u>827.452</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Korrektion af tidligere års skattetilsvær	<u>855.532</u>	<u>0</u>
	<b><u>855.532</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	<b><u>160.000</u></b>	<b><u>160.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-3.213.453	-2.047.446
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.990.950</u>	<u>-1.166.007</u>
	<b><u>-5.204.403</u></b>	<b><u>-3.213.453</u></b>
<b>7. Gældsbreve</b>		
Gældsbreve i alt	<u>12.274.012</u>	<u>11.826.781</u>