

# **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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

---

**Jens Anker Hansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 6. april 2017

### **Direktion**

Jens Anker Hansen  
Advokat

### **Bestyrelse**

Ole Finsen

Peter Juel Hansen

Brian Steen Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet 4662 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

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

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. april 2017

### **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 2016 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. 1.258.716. Den i sidste år omtalte sag om Skat ikke har godkendt et fradrag for opsatte rente i fusionsbalancen er blevet tabt ved Landsskatteretten. Afgørelsen er påklaget til domstolene for at sikre et regreskrav mod forsikringselskab. Den pålignede selskabsskat inkl. renter som en følge af afgørelsen blev udgiftsført i regnskabsåret 2015 med kr. 855.532. Selskabet har fortsat 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. Årets resultat svarer til forventningerne og i øvrigt sidste års ordinære resultat. Det må ligeledes forventes at være på samme niveau i 2017, hvis de igangværende forhandlinger om et delsalg ikke kan afsluttes indenfor året, som følge af at visse forudsætninger, som parterne ikke er herrer over, måske først kan opfyldes efter årets udgang.

### **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 2016 må antages at være noget mere positivt end på daværende tidspunkt og dermed sandsynligvis afspejle en højere dagsværdi end den i regnskabet indregnede kostpris baseret på den omtalte valuarvurdering 2011.

## **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 salgsomkostninger 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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	12.679	20.228
Andre eksterne omkostninger	-158.546	-134.242
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-160.359	-167.046
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-306.226</b>	<b>-281.060</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-306.226</b>	<b>-281.060</b>
Andre finansielle indtægter	0	34
2 Andre finansielle omkostninger	-914.139	-854.392
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.220.365</b>	<b>-1.135.418</b>
3 Skat af årets resultat	-38.351	-855.532
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.258.716</b>	<b>-1.990.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.258.716	-1.990.950
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.258.716</b>	<b>-1.990.950</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</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>5.088</u>	<u>16.618</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.088</u></b>	<b><u>16.618</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.005.088</u></b>	<b><u>19.016.618</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	160.000	160.000
6 Overført resultat	-6.463.119	-5.204.403
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.303.119</b>	<b>-5.044.403</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gældsbreve	12.721.243	12.274.012
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.721.243	12.274.012
Mellemregning med Ejendomsselskabet Tåstruphave I I/S	12.355.056	10.744.276
Selskabsskat	127.455	977.732
Anden gæld	104.453	65.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.586.964	11.787.009
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.308.207</b>	<b>24.061.021</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.005.088</b>	<b>19.016.618</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. 12.721 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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>914.139</u>	<u>854.392</u>
	<b><u>914.139</u></b>	<b><u>854.392</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Korrektion af tidligere års skattetilsvær	<u>38.351</u>	<u>855.532</u>
	<b><u>38.351</u></b>	<b><u>855.532</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>19.000.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2016	<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 2016	-5.204.403	-3.213.453
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.258.716</u>	<u>-1.990.950</u>
	<b><u>-6.463.119</u></b>	<b><u>-5.204.403</u></b>
<b>7. Gældsbreve</b>		
Gældsbreve i alt	<u>12.721.243</u>	<u>12.274.012</u>