

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Selersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Sandbjerg Gruppen ApS

Moseranden 5, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 27 35 31 26

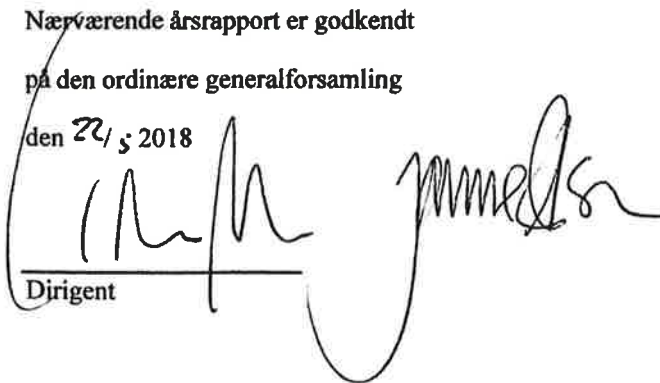
Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

Nærværende årsrapport er godkendt

på den ordinære generalforsamling

den 22/5 2018


Dirigent

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, rådgivning, udvikling og salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

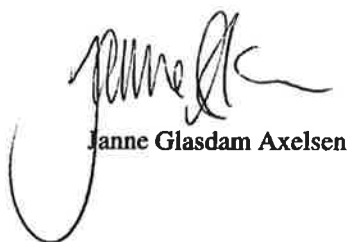
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Sandbjerggruppen ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

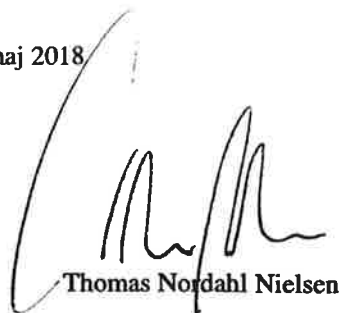
Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Hørsholm, den 22. maj 2018

Direktion


Janne Glasdam Axelsen


Thomas Nordahl Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Sandbjerg Gruppen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sandbjerg Gruppen ApS for 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 22. maj 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Allan Seiersen

statsaut. revisor

mne28744

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabet aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Kapitalandele medregnes med andel af tilknyttede selskabers resultat efter skat.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 %. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskel mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles i balancen til kostpris.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opgørelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen, som er fastsat til 4% - 6%.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af kapitalandelene regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning i kapitalandelene henlægges i årsrapporten til en "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Kapitalandele med negativ egenkapital modregnes primært i tilgodehavender og sekundært optages under hensættelser.

Koncernbadwill indtægtsføres i anskaffelsesåret.

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Koncerngoodwill under kr. 100.000 straks afskrives i anskaffelsesåret.

kationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.195.121	126.961
	Værdiregulering ejendomme	<u>3.331.421</u>	<u>3.715.094</u>
		4.526.542	3.842.055
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>-557.372</u>	<u>-520.237</u>
	Resultat før afskrivninger	3.969.170	3.321.818
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	3.969.170	3.321.818
	Resultat af kapitalandele	-263.172	139.577
	Finansieringsindtægter	80.161	0
	Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-14.885	0
	Finansieringsudgifter	<u>-756.399</u>	<u>-868.063</u>
	Resultat før skat	3.014.875	2.593.332
2	Beregnete skatter	<u>-722.819</u>	<u>-545.852</u>
	Årets resultat	<u>2.292.056</u>	<u>2.047.480</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.555.228	1.907.903
	Udbytte	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>-263.172</u>	<u>139.577</u>
		<u>2.292.056</u>	<u>2.047.480</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Grunde og bygninger	42.500.000	39.168.579
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.500.000</u>	<u>39.168.579</u>
	Kapitalandele i associerede selskaber	539.577	289.577
	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	1.210.320	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.749.897</u>	<u>289.577</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>44.249.897</u>	<u>39.458.156</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	326.493	228.283
	Tilgodehavende selskabsskat	64.000	8.000
	Sambeskatningsbidrag	10.387	0
	Andre tilgodehavender	1.883.840	2.393.604
	Tilgodehavender i alt	<u>2.284.720</u>	<u>2.629.887</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>18.488</u>	<u>19.206</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.303.208</u>	<u>2.649.093</u>
	Aktiver i alt	<u>46.553.105</u>	<u>42.107.249</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	126.000 126.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-123.595 139.577
	Overført til næste år	11.123.866 8.568.638
	Afsat udbytte	0 0
4	Egenkapital i alt	11.126.271 8.834.215
2	Udskudt skat	2.854.614 2.121.408
	Hensatte forpligtelser i alt	2.854.614 2.121.408
	Anden langfristet gæld	612.450 0
	Gæld til realkreditinstitutter	26.892.798 27.074.374
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.505.248 27.074.374
5	Kortfristet del af langfristet gæld	135.000 135.000
	Deposita	795.564 773.977
	Banklån	3.054.236 2.596.032
	Gæld til tilknyttede selskaber	535.707 0
	Kreditorer	248.884 302.880
	Anden gæld	297.581 269.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.066.972 4.077.252
	Gældsforpligtelser i alt	32.572.220 31.151.626
	Passiver i alt	46.553.105 42.107.249
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	539.914	479.381
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.051	2.807
Personaleudgifter	14.407	27.377
Kilometerpenge	0	10.672
	<u>557.372</u>	<u>520.237</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Skatteværdi, kapitalinteresser	-10.387	0
Regulering udskudt skat	<u>733.206</u>	<u>545.852</u>
	<u>722.819</u>	<u>545.852</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.854.614</u>	<u>2.121.408</u>

3	Anlægsaktiver	Koncern-	Kapitalandel	Kapitalan-	Grunde og
		Goodwill	i tilknyttet virksomhed	dele i ass. virksomhed	
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	0	0	150.000	28.248.867
	Tilgang	875.000	1.473.492	250.000	0
	Afgang	0	0	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2017	875.000	1.473.492	400.000	28.248.867
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	139.577	10.919.712
	Opskrivninger i året	0	36.828	0	3.331.421
	Nedskrivninger i året	-175.000	-1.000.000	0	0
	Nedskrivninger pr. 31/12 2017	-175.000	-963.172	139.577	14.251.133
	Bogført værdi pr. 31/12 2017	700.000	510.320	539.577	42.500.000

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Hjemsted</u>
Ejd.selskabet Kløverbladsg.	100%	Rudersdal
Optoglas ApS	100%	Rudersdal
Ejendomsselskabet2009 Ap	20%	København
NB & Co. ApS	50%	København

4	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
		kapital	nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
	Egenkapital pr. 1/1 2017	126.000	139.577	8.568.638	8.834.215
	Årets resultat	0	-263.172	2.555.228	2.292.056
	Egenkapital pr. 31/12 2017	126.000	-123.595	11.123.866	11.126.271

	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Anden langfristet gæld	612.450	0
BRF, lån	<u>27.027.798</u>	<u>27.074.374</u>
	<u>27.640.248</u>	<u>27.074.374</u>
		Rest
	<u>Afdrag 1. år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til FVN Invest ApS	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>135.000</u>	<u>26.965.248</u>
	<u>135.000</u>	<u>26.965.248</u>

Gælden til FVN Invest ApS betales som en stykafgift på kr. 50, indtil restgælden skal indfries d. 10/4 2020.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 27.027.798, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 42.500.000.

Selskabet leaser 1 bil med følgende løbetid og årlige ydelser:

<u>Leasingobjekt:</u>	<u>Udløb:</u>	<u>Årlig ydelse:</u>	<u>Frikøb:</u>
Audi Q5	2018	30.690	77.000

Selskabet har udstedet ejerpantebreve på i alt kr. 1.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser udover dem der fremgår af årsrapporten.

