

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

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

Sandbjerg Gruppen ApS

Moseranden 5, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 27 35 31 26

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

Nærværende årsrapport er godkendt

på den ordinære generalforsamling

den 27/4 2017

Dirigent

Hjemstedskommune: Rudersdal

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER


TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

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

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

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

Ledelsespåtegning

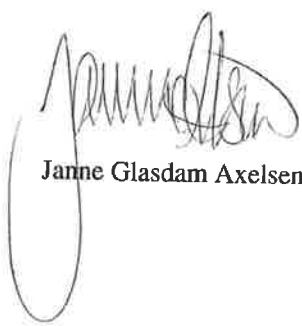
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sandbjerggruppen ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

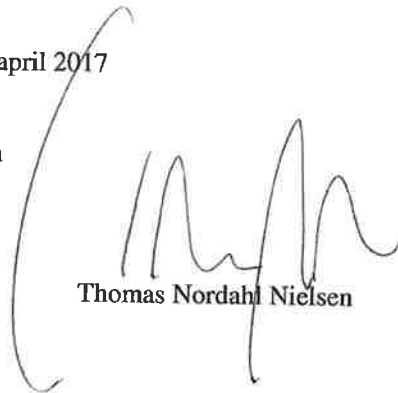
Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Hørsholm, den 21. april 2017

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 2016 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 revisors Etiske 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 21. april 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

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

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.

Indtægtskriterium

Kapitalandel medregnes med andel af datterselskabs resultat efter skat.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre driftsindtægter

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele medregnes med andel af tilknyttede selskabers resultat efter skat.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 %.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskel mellem regnskabsmæssig og skattemæssig 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.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opgørelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt fra indikationer 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 nominel 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 2016

| Note | 2016 | 2015 |
|----------------------------|-----------|------------|
| | kr. | kr. |
| Indtægter | | |
| | 126.961 | -789.726 |
| | 3.715.094 | 2.204.618 |
| | 3.842.055 | 1.414.892 |
| Udgifter | | |
| 1 | -520.237 | -58.661 |
| | 3.321.818 | 1.356.231 |
| | 0 | 0 |
| | 3.321.818 | 1.356.231 |
| | 139.577 | 0 |
| | 0 | 144 |
| | -868.063 | -559.114 |
| | 2.593.332 | 797.261 |
| 2 | -545.852 | -80.021 |
| | 2.047.480 | 717.240 |
| Resultatdisponering | | |
| | -989.870 | -1.002.362 |
| | 0 | 0 |
| | 139.577 | 0 |
| | 2.897.773 | 1.719.602 |
| | 2.047.480 | 717.240 |

Balance pr. 31/12 2016

| Note | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|------|--|-------------------|
| | kr. | kr. |
| | AKTIVER | |
| | | |
| | <u>39.168.579</u> | <u>35.453.485</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 35.453.485 |
| | | |
| | <u>289.577</u> | <u>25.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 25.000 |
| 3 | <u>39.458.156</u> | <u>35.478.485</u> |
| | | |
| | 228.283 | 624.445 |
| | 8.000 | 0 |
| | <u>2.393.604</u> | <u>1.217.731</u> |
| | Tilgodehavender i alt | 1.842.176 |
| | | |
| | <u>19.206</u> | <u>47.477</u> |
| | | |
| | <u>2.649.093</u> | <u>1.889.653</u> |
| | | |
| | <u>42.107.249</u> | <u>37.368.138</u> |

Balance pr. 31/12 2016

| Note | | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | kr. | kr. |
| | Selskabskapital | 126.000 | 126.000 |
| | Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme | 8.517.375 | 5.619.602 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 139.577 | 0 |
| | Overført til næste år | 51.263 | 1.041.133 |
| | Afsat udbytte | 0 | 0 |
| 5 | Egenkapital i alt | <u>8.834.215</u> | <u>6.786.735</u> |
| 2 | Udskudt skat | 2.121.408 | 1.575.556 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>2.121.408</u> | <u>1.575.556</u> |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 27.074.374 | 27.591.400 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>27.074.374</u> | <u>27.591.400</u> |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 135.000 | 154.070 |
| | Deposita | 773.977 | 514.246 |
| | Banklån | 2.596.032 | 0 |
| | Selskabsskat | 0 | 353.292 |
| | Kreditorer | 302.880 | 68.595 |
| | Anden gæld | 269.363 | 324.244 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.077.252</u> | <u>1.414.447</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>31.151.626</u> | <u>29.005.847</u> |
| | Passiver i alt | <u>42.107.249</u> | <u>37.368.138</u> |
| 6 | Pantsætninger og garantforpligtelser m.v. | | |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleudgifter | | |
| Gager og lønninger | 479.381 | 55.932 |
| Pensioner | 0 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.807 | 0 |
| Personaleudgifter | 27.377 | 2.729 |
| Kilometerpenge | 10.672 | 0 |
| | <u>520.237</u> | <u>58.661</u> |
| | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Beregnede skatter | | |
| Beregnet selskabsskat | 0 | 359.292 |
| Regulering udskudt skat | 545.852 | -279.271 |
| | <u>545.852</u> | <u>80.021</u> |
| | | |
| Den samlede udskudte skat andrager | <u>2.121.408</u> | <u>1.575.556</u> |
| | | |
| 3 Anlægsaktiver | Kapitalan- | |
| | dele i ass. | Grunde og |
| | virksomhed | bygninger |
| | | |
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2016 | 25.000 | 28.248.867 |
| Tilgang | 125.000 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31/12 2016 | <u>150.000</u> | <u>28.248.867</u> |
| | | |
| Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016 | 0 | 7.204.618 |
| Opskrivninger i året | 139.577 | 3.715.094 |
| Nedskrivninger i året | 0 | 0 |
| Nedskrivninger pr. 31/12 2016 | <u>139.577</u> | <u>10.919.712</u> |
| | | |
| Bogført værdi pr. 31/12 2016 | <u>289.577</u> | <u>39.168.579</u> |

| Selskabsnavn | Ejerandel | Hjemsted | Kostpris | Egenkapital | Resultat |
|----------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | pr. 31/12 2016 | efter skat 2016 |
| | | | | 100% | 100% |
| NB & Co. ApS | 50% | København | 25.000 | 50.000 | 0 |
| Ejendomsselskabet2009 Ap | 20% | København | 125.000 | 1.322.885 | -193.402 |
| | | | <u>150.000</u> | <u>1.372.885</u> | <u>-193.402</u> |
| | | | | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
| | | | | kr. | kr. |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Nordea, lån | | | 0 | 0 |
| | BRF, lån | | | 27.209.374 | 27.591.400 |
| | | | | <u>27.209.374</u> | <u>27.591.400</u> |
| | | | | | Rest |
| | | | | Afdrag 1. år | efter 5 år |
| | Gæld til realkreditinstitutter | | | <u>135.000</u> | <u>26.534.374</u> |
| 5 | Egenkapital | | | | |
| | | | Reserve for | Reserve for | Reserve for |
| | | | nettoopskriv- | nettoopskriv- | nettoopskriv- |
| | | | ning efter | ning efter | ning efter |
| | | | den indre | den indre | den indre |
| | | | værdis metode | værdis metode | værdis metode |
| | Selskabs- | investerings- | Overført | Overført | I alt |
| | kapital | ejendomme | resultat | resultat | |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital pr. 1/1 2016 | 126.000 | 5.619.602 | 0 | 1.041.133 | 6.786.735 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>2.897.773</u> | <u>139.577</u> | <u>-989.870</u> | <u>2.047.480</u> |
| Egenkapital pr. 31/12 2016 | <u>126.000</u> | <u>8.517.375</u> | <u>139.577</u> | <u>51.263</u> | <u>8.834.215</u> |

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 27.209.374, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 39.168.579.

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 | 3/10 2017 | 46.842 | 97.000 |

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.