

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

V JS REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 30836081)

Erhvervsstyrelsen

Sandbjerg Gruppen ApS

Moseranden 5, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 27 35 31 26

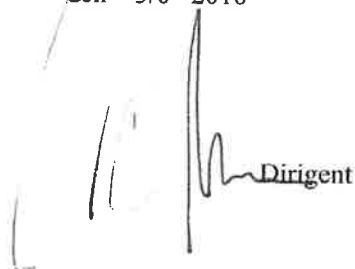
Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

Nærværende årsrapport er godkendt

på den ordinære generalforsamling

den 3/6 2016



Dirigent

Hjemstedskommune: Rudersdal

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

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

Økonomisk udvikling

Resultat er, efter ledelsens opfattelse, som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ledelsen har store forventninger til ejendomsinvesteringen, som forventes at give et stabilt afkast i fremtiden.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Sandbjerg Gruppen 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.

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

Revision af årsrapport

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

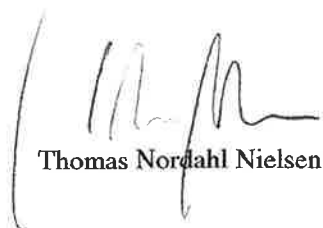
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 31. maj 2016

Direktion



Janne Glasdam Axelsen



Thomas Nordahl Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Sandbjerg Gruppen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sandbjerg Gruppen ApS for 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Rødovre, den 31. maj 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


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.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 23,5 %.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskel mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi på anlægsaktiver modregnet skattemæssige underskud.

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

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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)

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede selskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

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

Den samlede nettoopskrivning i de associerede selskaber henlægges i årsrapporten til en

"reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Associerede selskaber med negativ egenkapital modregnes primært i tilgodehavender hos associerede selskaber og sekundært optages kapitalandelen under hensættelser.

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 2015

Note	2015	2014
	kr.	kr.
	Indtægter	
	1.287.519	633.156
3	2.204.618	0
	-878.042	595.457
	<u>2.614.095</u>	<u>1.228.613</u>
	Udgifter	
	-1.199.203	-511.992
1	-58.661	-101.965
	<u>1.356.231</u>	<u>614.656</u>
	Resultat før afskrivninger	
3	0	0
	<u>1.356.231</u>	<u>614.656</u>
	Resultat før finansiering	
	144	20.881
	-559.114	-609.573
	<u>797.261</u>	<u>25.964</u>
	Resultat før skat	
2	-80.021	71.578
	<u>717.240</u>	<u>97.542</u>
	Resultatdisponering	
	-1.002.362	97.542
	0	0
	1.719.602	0
	<u>717.240</u>	<u>97.542</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	5.619.602	6.070.947
	Overført til næste år	1.041.133	-127.452
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>6.786.735</u>	<u>6.069.495</u>
2	Udskudt skat	<u>1.575.556</u>	<u>1.854.827</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.575.556</u>	<u>1.854.827</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>27.591.400</u>	<u>12.400.000</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.591.400</u>	<u>12.400.000</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	154.070	3.028.843
	Gæld til anpartshaver	0	65.233
	Deposita	514.246	533.550
	Banklån	0	0
	Selskabsskat	353.292	58.472
	Kreditorer	68.595	0
	Anden gæld	<u>324.244</u>	<u>7.284.811</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.414.447</u>	<u>10.970.909</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.005.847</u>	<u>23.370.909</u>
	Passiver i alt	<u>37.368.138</u>	<u>31.295.231</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

		2015	2014		
		kr.	kr.		
1	Personaleudgifter				
	Gager og lønninger	55.932	92.621		
	Pensioner	0	1.600		
	Andre omkostninger til social sikring	0	0		
	Personaleudgifter	<u>2.729</u>	<u>7.744</u>		
		<u>58.661</u>	<u>101.965</u>		
2	Beregnete skatter				
	Beregnet selskabsskat	359.292	17.885		
	Regulering udskudt skat	<u>-279.271</u>	<u>-89.463</u>		
		<u>80.021</u>	<u>-71.578</u>		
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.575.556</u>	<u>1.854.827</u>		
3	Anlægsaktiver	Kapitalan- dele i ass. virksomhed	Grunde og bygninger		
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	0	15.791.809		
	Tilgang	25.000	15.521.179		
	Afgang	<u>0</u>	<u>-3.064.121</u>		
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	<u>25.000</u>	<u>28.248.867</u>		
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	7.935.879		
	Opskrivninger i året	0	2.204.618		
	Nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-2.935.879</u>		
	Nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>7.204.618</u>		
	Bogført værdi pr. 31/12 2015	<u>25.000</u>	<u>35.453.485</u>		
		Egenkapital	Resultat efter skat		
<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Kostpris</u>	<u>pr. 31/12 15</u>	<u>2015</u>
				100%	100%
NB &Co. ApS	50%	København	<u>25.000</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
			<u>25.000</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>

	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Nordea, lån	0	3.028.843
BRF, lån	27.745.470	12.400.000
	<u>27.745.470</u>	<u>15.428.843</u>

	Afdrag 1. år	Rest efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>154.070</u>	<u>26.642.789</u>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi på investerings- ejendomme	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	126.000	-127.452	6.070.947	6.069.495
Reg. skatteprocent opskrivning	0	-119.039	119.039	0
Frigivet ved salg	0	2.289.986	-2.289.986	0
Årets resultat	0	-1.002.362	1.719.602	717.240
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>126.000</u>	<u>1.041.133</u>	<u>5.619.602</u>	<u>6.786.735</u>

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 27.745.470, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 35.453.485.

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	15/07 2016	34.355	125.499

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.