



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2019

Sandbjerg Gruppen A/S

Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nr. 27 35 31 26

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2020

Thomas Nordahl Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Sandbjerg Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. juni 2020

Direktion

Janne Glasdam Axelsen
direktør

Bestyrelse

Thomas Nordahl Nielsen
formand

Karsten Kallesø

Janne Glasdam Axelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Sandbjerg Gruppen A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Sandbjerg Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 9. juni 2020

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sandbjerg Gruppen A/S Tingskiftevej 5 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 27 35 31 26
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Hellerup
Bestyrelse	Thomas Nordahl Nielsen, formand Karsten Kallesø Janne Glasdam Axelsen
Direktion	Janne Glasdam Axelsen, direktør
Revisor	Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Valhøjs Alle 158 2610 Rødovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe-, sælge-, investere i -, eje -, administrere - og udvikle fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 694.123, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 12.977.893.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en generel økonomisk afmatning i samfundet. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Det er ledelsens vurdering at markedet for investeringsejendomme på sigt påvirkes af stigende afkastkrav, men at dette afhænger af tidshorizonten for genåbning af samfundet samt omfanget af den økonomiske afmatning. Det er ledelsens vurdering at der ikke er nogen effekt på kort sigt, men at værdien af selskabets investeringsejendom på længere sigt kan påvirkes negativt såfremt afkastkrav m.v. stiger. Vi henviser desuden til beskrivelsen heraf i noten - efterfølgende begivenheder.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sandbjerg Gruppen A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjeneste

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter uopsigelsesperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Sandbjerg Gruppen A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		161.409	-918.179
Personaleomkostninger	1	-108.036	-267.523
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		53.373	-1.185.702
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.524	-14.524
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		38.849	-1.200.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	10.250.000
Resultat før finansielle poster		38.849	9.049.774
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser		46.572	-260.635
Finansielle omkostninger		-967.945	-801.190
Resultat før skat		-882.524	7.987.949
Skat af årets resultat	2	188.401	-1.802.203
Årets resultat		<u>-694.123</u>	<u>6.185.746</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		0	3.640.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.572	-260.635
Overført resultat		-740.695	2.806.381
		<u>-694.123</u>	<u>6.185.746</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		28.500.000	28.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>43.570</u>	<u>58.094</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>28.543.570</u>	<u>28.558.094</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.524.869	2.615.320
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.497.465	861.443
Deposita		<u>15.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.037.334</u>	<u>3.476.763</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.580.904</u>	<u>32.034.857</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		277.104	132.474
Andre tilgodehavender		362.839	282.036
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		51.772	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.011</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>720.726</u>	<u>414.510</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>2.316.067</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>2.316.067</u>
Likvide beholdninger		<u>90.932</u>	<u>1.465.179</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>811.658</u>	<u>4.195.756</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.392.562</u></u>	<u><u>36.230.613</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	126.000
Overført resultat		<u>12.577.893</u>	<u>13.546.016</u>
Egenkapital	3	<u>12.977.893</u>	<u>13.672.016</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.719.510</u>	<u>2.856.139</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.719.510</u>	<u>2.856.139</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.174.838	14.357.915
Anden gæld		<u>0</u>	<u>583.650</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>14.174.838</u>	<u>14.941.565</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	140.000	135.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206.326	213.227
Gæld til tilknyttede virksomheder		283.587	592.887
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		265.823	0
Selskabsskat		1.586.301	1.667.402
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	133.276
Anden gæld		671.231	1.629.998
Deposita		<u>367.053</u>	<u>389.103</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.520.321</u>	<u>4.760.893</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.695.159</u>	<u>19.702.458</u>
Passiver i alt		<u>33.392.562</u>	<u>36.230.613</u>
Efterfølgende begivenheder	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2019	2018		
	kr.	kr.		
1 Personalemkostninger				
Lønninger	101.713	440.758		
Andre omkostninger til social sikring	413	-175.341		
Andre personaleomkostninger	5.910	2.106		
	<u>108.036</u>	<u>267.523</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-51.772	1.800.678		
Årets udskudte skat	-136.629	1.525		
	<u>-188.401</u>	<u>1.802.203</u>		
3 Egenkapital				
	Virksomheds-	Reserve for		
	kapital	nettoopskriv-	Overført	
		ning efter den	resultat	I alt
		indre værdis		
		metode		
Egenkapital 1. januar 2019	126.000	0	13.546.016	13.672.016
Kapitalforhøjelse	274.000	0	-274.000	0
Negativ opskrivning primo	0	-384.230	384.230	0
Negativ opskrivning ultimo	0	337.658	-337.658	0
Årets resultat	0	46.572	-740.695	-694.123
Egenkapital 31. december 2019	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>12.577.893</u>	<u>12.977.893</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.534.838	13.817.915
Mellem 1 og 5 år	640.000	540.000
Langfristet del	14.174.838	14.357.915
Inden for et år	140.000	135.000
	14.314.838	14.492.915
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	0	583.650
Langfristet del	0	583.650
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	0	583.650

5 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløbet er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en generel økonomisk afmatning i samfundet. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Det er ledelsens vurdering at markedet for investeringsejendomme på sigt påvirkes af stigende afkastkrav, men at dette afhænger af tidshorizonten for genåbning af samfundet samt omfanget af den økonomiske afmatning. Det er ledelsens vurdering at der ikke er nogen effekt på kort sigt, men at værdien af selskabets investeringsejendom på længere sigt kan påvirkes negativt såfremt afkastkrav m.v. stiger.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 14.314.838, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 28.500.000.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt kr. 1.900.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.