

# **EJENDOMSELSKABET SANDBÆKVEJ ApS**

**Slotsherrensvej 215**

**2610 Rødovre**

CVR-nr. 28 70 28 84

## **Årsrapport 2015**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/6 2016

---

Stig Holmboe Thorsen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EJENDOMSELSKABET SANDBÆKVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. juni 2016

**Direktion**

Stig Holmboe Thorsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET SANDBÆKVEJ ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SANDBÆKVEJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt sin kapital, og der henvises til note 1, hvoraf det fremgår at selskabet er finansieret af koncernforbundne selskaber, og at disse selskaber også i fremtiden vil finansiere selskabets aktiviteter. Det er således ledelsens vurdering, at selskabet er going concern, hvilket vi er enige i. På baggrund heraf aflægges årsrapporten som going concern.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. juni 2016

### Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ernst Hansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET SANDBÆKVEJ ApS Slotsherrensvej 215 2610 Rødovre E-mail: hpluse@hpluse.dk CVR-nr.: 28 70 28 84 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. maj 2005 Hjemsted: Rødovre
<b>Direktion</b>	Stig Holmboe Thorsen
<b>Revisor</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering, renovering, nybyggeri, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 11.177.191, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 16.361.698.

**Kapitalberedskabet**

Selskabet har tabt sin kapital, selskabet er finansieret af koncernforbundne selskaber. Selskabet har opnået tilsagn fra de koncernforbundne selskaber om en fortsat finansiering af den fremtidige drift og fornødne investeringer.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SANDBÆKVEJ ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med Scandinavian Property Development A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

### Udbytte

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

### Skyldig skat 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-11.449.157</b>	<b>-230.419</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-11.449.157</b>	<b>-230.419</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.449.157</b>	<b>-230.419</b>
Finansielle indtægter	2	52.843	11
Finansielle omkostninger	3	<u>-815.721</u>	<u>-1.031.268</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.212.035</b>	<b>-1.261.676</b>
Skat af årets resultat	4	<u>1.034.844</u>	<u>69.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-11.177.191</u></b>	<b><u>-1.192.176</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-11.177.191</u>	<u>-1.192.176</u>
		<b><u>-11.177.191</u></b>	<b><u>-1.192.176</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Aktiver bestemt for salg		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	16.392.055
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.576.838	0
Andre tilgodehavender		1.036.331	5.120
Selskabsskat		<u>1.034.844</u>	<u>0</u>
		<u>4.648.013</u>	<u>16.397.175</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.488.763</u>	<u>64.812</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>12.136.776</b></u>	<u><b>16.461.987</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>12.136.776</b></u>	<u><b>16.461.987</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-16.486.698</u>	<u>-5.309.505</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>-16.361.698</u></b>	<b><u>-5.184.505</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		0	5.205.948
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.405.997	16.335.865
Gæld til associerede virksomheder		75.477	73.279
Anden gæld		<u>17.000</u>	<u>31.400</u>
		<u>28.498.474</u>	<u>21.646.492</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>28.498.474</u></b>	<b><u>21.646.492</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>12.136.776</u></b>	<b><u>16.461.987</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt sin kapital, selskabet er finansieret af koncernforbundne selskaber. Selskabet har opnået tilsagn fra de koncernforbundne selskaber om en fortsat finansiering af den fremtidige drift og fornødne investeringer på baggrund heraf aflægges regnskabet som going concern.

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	52.838	0
Andre finansielle indtægter	5	11
	<u>52.843</u>	<u>11</u>

2015	2014
kr.	kr.

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	744.256	843.527
Andre finansielle omkostninger	71.465	187.741
	<u>815.721</u>	<u>1.031.268</u>

### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-1.034.844	0
Årets udskudte skat	0	-69.500
	<u>-1.034.844</u>	<u>-69.500</u>

## Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-5.309.507	-5.184.507
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-11.177.191</u>	<u>-11.177.191</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-16.486.698</u></b>	<b><u>-16.361.698</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 13.332 i en grund, der indgår i posten varebeholdninger.