

# **Sophienberg Gruppen A/S**

**Hornemansgade 36 A, st., 2100 København Ø**

**CVR-nr. 30 28 37 08**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

---

Lars Bigom  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Sophienberg Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2017

### **Direktion**

Lars Bigom

Niels Krag

### **Bestyrelse**

Lars Thylander

Lars Bigom

Carsten Viggo Bæk

Søren Hofman Laursen

Niels Krag

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Sophienberg Gruppen A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sophienberg Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. april 2017

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sophienberg Gruppen A/S Hornemansgade 36 A, st. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 30 28 37 08
	Stiftet: 27. februar 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lars Thylander Lars Bigom Carsten Viggo Bæk Søren Hofman Laursen Niels Krag
<b>Direktion</b>	Lars Bigom Niels Krag
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Thylander Gruppen A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd, København Lauretsvej 14-16, Bagsværd 2005 ApS, København K/S Strandlodsvej 59, København, København Strandlodsvej 59, København ApS, København K/S Indre Vordingborgvej 11 A-D, Næstved, København Komplementarselskabet Indre Vordingborgvej 11 A-D ApS, København Lindehaven Taastrup ApS, København Ejendomsselskabet af 19.12.2014 Komplementar ApS, København
<b>Associeret virksomhed</b>	Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, eje og udvikling af fast ejendom samt køb og salg af værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -4.309 t.kr. mod en bruttofortjeneste 3.767 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.558 t.kr. mod 6.502 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttotab/Bruttofortjeneste</b>	<b>-4.309.084</b>	<b>3.767</b>
1 Personaleomkostninger	-6.778.840	-6.825
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.106	-6
<b>Driftsresultat</b>	<b>-11.090.030</b>	<b>-3.064</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.123.853	-341
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.394.722	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	5.037.638	2.008
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.561.505	1.827
Andre finansielle indtægter	0	6.423
2 Øvrige finansielle omkostninger	-170.548	-65
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.857.140</b>	<b>6.788</b>
Skat af årets resultat	-299.623	-286
<b>Årets resultat</b>	<b>2.557.517</b>	<b>6.502</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	10.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	500
Overføres til overført resultat	0	6.002
Disponeret fra overført resultat	-7.442.483	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.557.517</b>	<b>6.502</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.241.423	5.101
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	1.394.724	0
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	7.095.480	2.058
7 Deposita	21.582	22
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.753.209</u>	<u>7.181</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.753.209</u></b>	<b><u>7.183</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Projektgrunde og byggeretter	1.000.113	1.195
Varebeholdninger i alt	<u>1.000.113</u>	<u>1.195</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.901.711	33.027
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	64.197	0
Andre tilgodehavender	3.353.012	11.388
Tilgodehavender i alt	<u>10.318.920</u>	<u>44.415</u>
Likvide beholdninger	15.633.918	771
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>26.952.951</u></b>	<b><u>46.381</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.706.160</u></b>	<b><u>53.564</u></b>

## Balance 31. december

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	500.000	500
9 Overført resultat	34.620.629	42.063
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.120.629</b>	<b>43.063</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
11 Hensættelser til udskudt skat	605.143	201
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>605.143</b>	<b>201</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.794.362	1.453
Gæld til tilknyttede virksomheder	376.107	7.111
Anden gæld	1.809.919	1.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.980.388	10.300
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.980.388</b>	<b>10.300</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>39.706.160</b>	<b>53.564</b>
<b>12 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.641.495	6.175
Pensioner	554.312	581
Andre omkostninger til social sikring	41.920	34
Personalemkostninger i øvrigt	541.113	35
	<b>6.778.840</b>	<b>6.825</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	5
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	170.362	64
Andre finansielle omkostninger	186	1
	<b>170.548</b>	<b>65</b>
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	59.935	60
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>59.935</b>	<b>60</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-57.829	-52
Årets afskrivninger	-2.106	-6
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-59.935</b>	<b>-58</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	504.835	505
Afgang i årets løb	-50.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>454.835</b>	<b>505</b>
Værdireguleringer 1. januar	-7.669.621	-3.351
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.123.853	-341
Årets tilbageførsler på afgang	50.000	0
Udlodninger	-278.500	-3.977
Koncerntilskud til datterselskab	184.638	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>-1.589.630</b>	<b>-7.669</b>
Modregnet i tilgodehavender	5.376.218	12.265
<b>Modregnet i tilgodehavender</b>	<b>5.376.218</b>	<b>12.265</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.241.423</b>	<b>5.101</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd	København	100 %
Lauretsvej 14-16, Bagsværd 2005 ApS	København	100 %
K/S Strandlodsvej 59, København	København	100 %
Strandlodsvej 59, København ApS	København	100 %
K/S Indre Vordingborgvej 11 A-D, Næstved	København	100 %
Komplementarselskabet Indre Vordingborgvej 11 A-D ApS	København	100 %
Lindehaven Taastrup ApS	København	100 %
Ejendomsselskabet af 19.12.2014 Komplementar ApS	København	100 %

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>5. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Tilgang i årets løb	25.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>25.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.394.724	0
Nedskrivning, kostpris	-25.000	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>1.369.724</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.394.724</b>	<b>0</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS	Kolding	50 %
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	50.000	50
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Opskrivninger 1. januar	2.007.842	0
Årets værdireguleringer	5.037.638	2.008
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>7.045.480</b>	<b>2.008</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.095.480</b>	<b>2.058</b>
<b>7. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar	21.582	0
Tilgang i årets løb	0	22
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>21.582</b>	<b>22</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>21.582</b>	<b>22</b>

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	42.063.112	36.061
Årets overførte overskud eller underskud	-7.442.483	6.002
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	10.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-10.000.000	0
	<b>34.620.629</b>	<b>42.063</b>

<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	500.000	100
Udloddet udbytte	-500.000	-100
Udbytte for regnskabsåret	0	500
	<b>0</b>	<b>500</b>

<b>11. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	201.091	-85
Regulering af udskudt skat	299.596	286
Afregnet sambeskatningsbidrag 2015	104.456	0
	<b>605.143</b>	<b>201</b>

## **12. Eventualposter** **Eventualforpligtelser**

### Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 401 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 11-37 måneder og en samlet restleasingydelse på 796 t.kr.

### 12. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 0 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet hensigtserklæring overfor visse datterselskaber.

Vedrørende huslejeforpligtigelser har selskabet indgået aftale om lejemål med uopsigelighed frem til 31/12 2017 med en årlig husleje på t.kr. 272.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thylander Gruppen A/S, CVR-nr. 12 49 86 83 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sophienberg Gruppen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab/bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, præsenteres nettoomsætning, ændring i varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger som bruttotab.

Nettoomsætningen omfatter værdien af årets leverede ydelser med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget. Omsætningen indregnes i resultatopgørelse, når salget er gennemført. Dette anses for tilfældet, når:

- tjenesteydelsen er leveret inden for regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtigende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt
- indbetaling er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Honoraret for leverede ydelser fastsættes efter forskellige modeller sker som følger:

- Hvor honoraret er baseret på medgået tid eller fastprisaftale, indregnes omsætningen i takt med produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Færdiggørelsesgraden vurderes på baggrund af vægtning og målopfyldelse af projektfaser.

Det sikres hermed at indtjeningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger vil tilgå selskabet.

Produktionsmetoden omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og handelsomkostninger samt medgåede omkostninger til udviklingsprojekter, der ikke kan realiseres.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til skønnet dagsværdi på balancedagen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter igangværende byggeprojekter.

Igangværende byggeprojekter måles til anskaffelsessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger.

Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sophienberg Gruppen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Krag

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-443322154435

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:07:25Z

NEM ID 

## Niels Krag

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-443322154435

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:07:25Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:08:19Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:08:19Z

NEM ID 

## Lars Leo Thylander

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-445139426425

IP: 87.54.5.194

2017-04-21 11:09:28Z

NEM ID 

## Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 62.198.97.192

2017-04-24 08:12:52Z

NEM ID 

## Carsten Viggo Bæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-889670977109

IP: 5.56.144.4

2017-04-24 13:12:01Z

NEM ID 

## Henrik Ødegaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:56872415

IP: 83.136.94.4

2017-04-24 15:03:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HEHXT-MTCDI-WGAGI-7T245-Q00GIM-4ADEQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Gert Fisker Tomczyk

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-542613713275

IP: 83.136.94.4

2017-04-25 12:12:58Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-25 12:15:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HEHXT-MTCDI-WGAGI-7T245-Q00GIM-4ADEQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>