

## 1927 Estate ApS

Nordre Strandvej 46  
8240 Risskov

CVR-nr.: 31 93 38 11

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. november 2017

---

Peter Skaaning Jørgensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-5
Selskabsoplysninger.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for 1927 Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. november 2017

## Direktion

Peter Skaaning Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i 1927 Estate ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 1927 Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 23. november 2017

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

**CVR-nr. 20 56 04 95**

Per Krogh

registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	1927 Estate ApS Nordre Strandvej 46 8240 Risskov  CVR-nr.: 31 93 38 11 Stiftet: 6. januar 2009 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Peter Skaaning Jørgensen
<b>Datterselskaber</b>	1927 Estate Development ApS, Aarhus (100%) 1927 Estate Administration ApS, Aarhus (100%) Projekt Uglevænget ApS, Aarhus (100%) HAM Holding ApS, Egå (83,33%) Projektfinans ApS, Aarhus (75,01%) LYS 1 afd. 1 ApS, Aarhus (100%) LYS 1 afd. 2 ApS, Aarhus (100%) LYD 4 ApS, Aarhus (100%) LYS 1B3 ApS, Aarhus (100%)
<b>Associerede selskaber</b>	Bunker Invest ApS, Aarhus (50%) BoxCompagniet ApS, Kolding (50%) BlokBeton Holding ApS, Randers (50%)
<b>Revisor</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	-289.802	-55.283
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.303.793	-206.625
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-96.643	-62.947
Finansielle indtægter	27.650.212	24.990.296
Finansielle omkostninger	-29.192.724	-950.593
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>13.374.835</u>	<u>23.714.848</u>
Skat af årets resultat	-423.723	-8.844
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>12.951.112</u></u>	<u><u>23.706.004</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.724.612	-405.258
Overført resultat	-8.773.500	24.111.262
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>12.951.112</u></u>	<u><u>23.706.004</u></u>



# Balance

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	27.925.078	12.627.822
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.250.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.395.993	1.492.636
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>35.571.071</u>	<u>14.120.458</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>35.571.071</u>	<u>14.120.458</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	26.731.411	64.602.766
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.370.000	1.100.000
Andre tilgodehavender	9.769.453	1.057.664
Periodeafgrænsningsposter	1.170	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>37.872.035</u>	<u>66.760.429</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>12.340.647</u>	<u>1.047.154</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>50.212.681</u>	<u>67.807.584</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>85.783.752</u>	<u>81.928.041</u>

# Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.382.904	9.658.292
Overført resultat	<u>32.183.598</u>	<u>40.957.099</u>
3 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>63.691.502</u>	<u>50.740.391</u>
Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>5.800.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<u>0</u>	<u>5.800.000</u>
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>423.676</u>	<u>8.844</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>423.676</u>	<u>8.844</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	1.571.761
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.514.087	8.002.230
Skyldigt sambeskatningsbidrag	8.844	126.407
Anden gæld	<u>139.143</u>	<u>15.678.408</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>21.668.574</u>	<u>25.378.807</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>22.092.250</u>	<u>25.387.651</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>85.783.752</u>	<u>81.928.041</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualforpligtelser		
6 Hovedaktivitet		

# Noter

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Resultat af 1927 Estate Development ApS	15.070.535	-404.828
Resultat af 1927 Estate Administration ApS	-3.366	-48.550
Resultat af Projekt Uglevænget ApS	-35.772	221.826
Resultat af Projektfinans ApS	305.680	172.546
Resultat af LYS 1 afd. 1 ApS	-0	-50.000
Resultat af LYS 1 afd. 2 ApS	-0	-50.000
Resultat af Filias Arresøvej ApS	-0	-43.464
Resultat af LYD 4 ApS	-25.595	-4.154
Resultat af LYS 1B3 ApS	-7.690	0
	<u>15.303.793</u>	<u>-206.625</u>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultat af BoxCompagniet ApS	-227.932	-62.947
Resultat af Bunker Invest ApS	131.289	0
	<u>-96.643</u>	<u>-62.947</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</i>		
Reserve for opskrivning efter indre værdi	9.658.292	10.063.550
Årets henlæggelse	21.724.612	-405.258
	<u>31.382.904</u>	<u>9.658.292</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	40.957.099	16.845.837
Overført årets resultat	-8.773.500	24.111.262
	<u>32.183.598</u>	<u>40.957.099</u>

# Noter

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, tkr. 83.840, har selskabet udstedt førsteprioritetspant i ejerandelene i LYS 1 afd. 1 ApS og LYS 1 afd. 2 ApS.		
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for opfyldelse af samtlige de forpligtelser, som LYS 2 ApS har påtaget sig overfor CITWO A/S vedrørende pantebrev kr. 5.878.000.		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for skadesløs opfyldelse af samtlige de forpligtelser, som LYS 1 afd. 1 ApS og LYS 1 afd. 2 ApS har påtaget sig på tkr. 900.		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
<b>6 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive virksomhed med byggeri og renovering af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.		
Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes som et skøn, når der foreligger en retslig eller faktisk forpligtelse, og der er sandsynligt at forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# PENNEO

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

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

## Per Krogh

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1185965913882

IP: 152.115.86.124

2017-11-24 09:59:17Z

NEM ID 

## Peter Skaaning Jørgensen

### Direktør

På vegne af: 1927 Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-829639720475

IP: 87.63.110.194

2017-11-24 12:57:28Z

NEM ID 

## Peter Skaaning Jørgensen

### Dirigent

På vegne af: 1927 Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-829639720475

IP: 87.63.110.194

2017-11-24 12:57:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SENE-EF8UF7-3BZZO-132IL-P37BO-EADOF

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>