

1927 Estate ApS

Stokagervej 5 B 11
8240 Risskov

CVR-nr.: 31 93 38 11

Årsrapport for regnskabsåret 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 2. november 2016

Peter Skaaning Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
 Selskabsoplysninger.....	 4
 Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 2. november 2016

Direktion

Peter Skaaning Jørgensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i 1927 Estate ApS

Vi har revideret årsregnskabet for 1927 Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 2. november 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Per Krogh
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	1927 Estate ApS Stokagervej 5 B 11 8240 Risskov CVR-nr.: 31 93 38 11 Stiftet: 6. januar 2009 Hjemstedskommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Peter Skaaning Jørgensen
Datterselskaber	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 %) LYS 5 ApS, Aarhus (100 %) LYD 4 ApS, Aarhus (100 %) LYS 1B3 ApS, Aarhus (100 %)
Associerede selskaber	Bunker Invest ApS, Aarhus (50%) Boxcompagniet ApS, Kolding (50%) BlokBeton Holding ApS, Randers (50%)
Revision	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg

Resultatopgørelse

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-55.283	-19.524
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-206.624	541.648
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-62.947	1.490.583
3 Finansielle indtægter	24.990.296	557.445
4 Finansielle omkostninger	-950.593	-166.037
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>23.714.848</u>	<u>2.404.115</u>
Skat af årets resultat	-8.844	-126.407
ÅRETS RESULTAT	<u><u>23.706.004</u></u>	<u><u>2.277.708</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-269.572	2.015.830
Reserve for iværksætterselskab	-135.687	0
Overført resultat	24.111.262	261.878
Disponeret i alt	<u><u>23.706.004</u></u>	<u><u>2.277.708</u></u>

Balance

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.627.822	8.828.946
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.492.636	1.555.583
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>24.120.458</u>	<u>10.384.529</u>
ANLÆGSAKTIVER		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	54.602.766	4.798.940
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.100.000	875.000
Andre tilgodehavender	<u>1.057.664</u>	<u>429.991</u>
Tilgodehavender	<u>56.760.429</u>	<u>6.103.931</u>
Likvide beholdninger	<u>1.047.154</u>	<u>12.443.192</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>57.807.584</u>	<u>18.547.123</u>
AKTIVER	<u><u>81.928.041</u></u>	<u><u>28.931.652</u></u>

Balance

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.658.292	10.063.550
Overført resultat	40.957.099	16.845.837
5 EGENKAPITAL	<u>50.740.391</u>	<u>27.034.386</u>
Andre hensatte forpligtelser	5.800.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>5.800.000</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat	8.844	126.407
Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.844</u>	<u>126.407</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.565.261	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.002.230	1.708.768
Skyldig selskabsskat	126.407	55.591
Anden gæld	15.684.908	6.500
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>25.378.807</u>	<u>1.770.859</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>25.387.651</u>	<u>1.897.266</u>
PASSIVER	<u>81.928.041</u>	<u>28.931.652</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Hovedaktivitet		

Noter

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultat af 1927 Estate Development ApS	-404.828	452.639
Resultat af 1927 Estate Administration ApS	-48.550	-2.847
Resultat af Projekt Uglevænget ApS	221.826	136.608
Resultat af HAM Holding ApS	-0	-44.752
Resultat af Projektfinans ApS	172.546	0
Resultat af LYS 1 afd. 1 ApS	-50.000	0
Resultat af LYS 1 afd. 2 ApS	-50.000	0
Resultat af LYS 5 ApS	-43.464	0
Resultat af LYD 4 ApS	-4.154	0
	<u>-206.624</u>	<u>541.648</u>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultat af Boxcompagniet ApS	-62.947	1.490.583
	<u>-62.947</u>	<u>1.490.583</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	804.435	518.357
Andre finansielle indtægter	24.185.860	39.088
	<u>24.990.296</u>	<u>557.445</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	228.383	0
Andre finansielle omkostninger	722.210	166.037
	<u>950.593</u>	<u>166.037</u>
5 Egenkapital		
<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>		
Opskrivningshenlæggelser, primo	10.063.550	8.047.720
Årets henlæggelse	-405.258	2.015.830
	<u>9.658.292</u>	<u>10.063.550</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	16.845.837	16.583.959
Overført årets resultat	24.111.262	261.878
	<u>40.957.099</u>	<u>16.845.837</u>

Noter

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 17.850.000, har selskabet udstedt førsteprioritetspant i ejerandelene i LYS 1 afd. 1 ApS og LYS 1 afd. 2 ApS.		
7 Eventualforpligtelser		
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 overfor Brejnholts Tømmerhandel A/S.		
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.		
8 Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive virksomhed med byggeri og renovering af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.		

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.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat (fortsat)

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) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (badwill).

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

Per Krogh

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1185965913882

IP: 152.115.86.124

2016-11-07 11:33:35Z

NEM ID 

Peter Skaaning Jørgensen

Direktør

På vegne af: 1927 Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-829639720475

IP: 87.116.1.198

2016-11-07 11:46:10Z

NEM ID 

Peter Skaaning Jørgensen

Dirigent

På vegne af: 1927 Estate ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-829639720475

IP: 87.116.1.198

2016-11-07 11:46:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CS8NQ-FXCML-IWLN3-8EZY0-PJGXT-PMYM3

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>. 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>