

# 1927 Estate Holding ApS

Nordre Strandvej 46, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 93 38 11

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2020

Dirigent:

.....  
Søren Hampen Kristensen



## Indhold

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Ledespåtegning</b>                             | <b>2</b>  |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | <b>3</b>  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni</b> | <b>10</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 10        |
| Balance   | 11        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 13        |
| Pengestrømsopgørelse                              | 14        |
| Noter   | 15        |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019/20 for 1927 Estate Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. oktober 2020

---

Søren Hampen Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i 1927 Estate Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 1927 Estate Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 –30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 –30. juni 2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

#### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

## 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 regnskaberne, 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 30. oktober 2020  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann  
statsaut. revisor  
mne32775

Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |   |
|---------------------|---|
| Navn                | 1927 Estate Holding ApS   |
| Adresse, postnr. by | Nordre Strandvej 46, 8240 Risskov   |
| CVR-nr.             | 31 93 38 11   |
| Stiftet             | 6. januar 2009  |
| Hjemstedskommune    | Aarhus  |
| Regnskabsår         | 1. juli 2019 –30. juni 2020   |
| Dirktion            | Søren Hampen Kristensen   |
| Revision            | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

| t.kr.  | 2019/20        | 2018/19        |
|--|----------------|----------------|
| <b>Hovedtal</b>  |                |                |
| Bruttoresultat   | 50.935         | 43.568         |
| Resultat af primær drift                                   | 41.430         | 36.128         |
| Resultat af finansielle poster,<br>netto                   | -590           | -678           |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>35.840</b>  | <b>32.326</b>  |
| <b>Heraf minoritetsinteresser</b>                          | <b>735</b>     | <b>3.202</b>   |
| <b>Balance</b>   |                |                |
| Anlægsaktiver  | 2.193          | 8.260          |
| Omsætningsaktiver  | 545.100        | 658.554        |
| <b>Aktiver i alt</b>                                       | <b>547.293</b> | <b>666.814</b> |
| Anpartskapital   | 250            | 125            |
| <b>Egenkapital ekskl. minoriteter</b>                      | <b>149.625</b> | <b>105.520</b> |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>153.462</b> | <b>110.210</b> |
| Hensatte forpligtelser                                     | 28.457         | 15.601         |
| Langfristede gældsforpligtelser                            | 1.733          | 21.186         |
| Kortfristede gældsforpligtelser                            | 363.641        | 519.817        |
| <b>Pengestrøm</b>  |                |                |
| Pengestrøm fra driften                                     | 44.271         | -110.301       |
| Pengestrøm til investering, netto                          | 5.086          | -393           |
| Heraf til investering i materielle<br>anlægsaktiver, netto | 783            | -543           |
| Pengestrøm fra finansiering                                | -111.923       | 209.052        |
| <b>Pengestrøm i alt</b>                                    | <b>-62.566</b> | <b>98.358</b>  |
| <b>Nøgletal</b>  |                |                |
| Afkast af den investerede kapital                          | 0,9 %          | 24,1 %         |
| Soliditetsgrad   | 28,3 %         | 16,5 %         |
| Egenkapitalforrentning                                     | 28,2 %         | 34,8 %         |
| <b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-<br/>skæftigede</b>     |                |                |
|  | 12             | 11             |

Hoved- og nøgletalsoversigten omfatter udelukkende indeværende og forrige regnskabsår, jf. årsregnskabslovens § 128, stk. 4.

Nøgletallene er beregnet i henhold til Finansforenings anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under "Anvendt regnskabspraksis".



## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt

1927 Estate Holding ApS

| Datterselskaber                             | Hjemsted  | Ejerandel % |
|---|-----------|-------------|
| 1927 Estate Administration ApS              | Risskov   | 100         |
| Lys 1 afd. 1 ApS                            | Risskov   | 100         |
| 1927 Estate Development ApS                 | Risskov   | 100         |
| NS Estate 2 ApS                             | Risskov   | 100         |
| AMBO Byg & Rådgivning ApS under likvidation | Risskov   | 100         |
| TE27 ApS                                    | Risskov   | 100         |
| GAS Holding ApS                             | Risskov   | 100         |
| Byggemodningsselskabet Havkærvej ApS        | Risskov   | 100         |
| GAS II IVS                                  | Risskov   | 100         |
| GAS IV C IVS                                | Risskov   | 100         |
| GAS D 1 IVS                                 | Risskov   | 100         |
| GAS D 2 IVS                                 | Risskov   | 100         |
| Ejendomsgruppen II ApS                      | Risskov   | 100         |
| Projektselskabet 2001 P/S                   | Risskov   | 100         |
| Projektselskabet 2001 Komplementar ApS      | Risskov   | 100         |
| NS Estate Holding ApS                       | Risskov   | 100         |
| Vonsild Holding Øst ApS                     | Risskov   | 100         |
| Vonsild Øst ApS                             | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget Holding ApS                    | Risskov   | 100         |
| LH 2010 Ejendomme ApS                       | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget C2 P/S                         | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget C2 Komplementar ApS            | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget D1 P/S                         | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget D1 Komplementar ApS            | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget B3 Komplementar ApS            | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget A4 Komplementar ApS            | Risskov   | 100         |
| Vejlesvinget D5 ApS                         | Risskov   | 100         |
| Skovlunde Holding ApS                       | Risskov   | 58          |
| Skovlunde Invest P/S                        | Risskov   | 58          |
| Skovlunde Komplementar ApS                  | Risskov   | 58          |
| Skovlunde F1 E1 P/S                         | Risskov   | 58          |
| Skovlunde F1 E1 Komplementar ApS            | Risskov   | 58          |
| Skovlunde F1 E2 P/S                         | Risskov   | 58          |
| Skovlunde F1 E2 Komplementar ApS            | Risskov   | 58          |
| Skovlunde 6b P/S                            | Risskov   | 58          |
| Skovlunde 6B Komp ApS                       | Risskov   | 58          |
| Skovlunden 2A IVS                           | Risskov   | 58          |
| <b>Associerede virksomheder</b>             |           |             |
| Boxcompagniet ApS                           | Kolding   | 50          |
| GAS I Butik ApS                             | Risskov   | 50          |
| BlokBeton Holding ApS                       | Randers   | 50          |
| Gas D Holding ApS                           | Risskov   | 50          |
| Birch 1927 Holding ApS                      | Silkeborg | 50          |
| Micro Living Holding A/S                    | Hinnerup  | 33          |
| M23 Holding ApS                             | Hinnerup  | 33          |

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at investere og udvikle projekter indenfor ejendomsbranchen og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et resultat på 35.840 t.kr. mod 32.326 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 153.462 t.kr.

Årets resultat anses som for værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Forventet udvikling

Det kommende regnskabsår forventer koncernen samme aktivitetsniveau som det forgangne år, hvorfor der forventes et resultat på 35.000-40.000 t.kr.

Det forventes ikke, at årets resultat for det kommende regnskabsår vil blive væsentligt påvirket af udbredelsen af coronavirus.

### Videnressourcer

Selskabets indtjening er ikke i særlig grad påvirket af enkelte nøglemedarbejdere. Selskabet tilstræber at tiltrække medarbejdere med bedst mulige faglige og uddannelsesmæssige kompetencer til varetagelse af alle funktioner i virksomheden. Der arbejdes derudover kontinuerligt på at fastholde og udvikle de eksisterende medarbejderressourcer.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Selskabet har til stadighed fokus på øget bæredygtighed i forbindelse med selskabets drift og forretningsmæssige aktiviteter.

Selskabet tilstræber en højere grad af bæredygtighed, bl.a. via indarbejdelse af DGNB, i de udviklings- og byggeprojekter der igangsættes.

Selskabet vurderer ikke, at ændringer i miljømæssige forhold vil påvirke selskabets udvikling i væsentlig grad.

### Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Resultatopgørelse

| Note | t.kr.   | Koncern       |               | Modervirksomhed |               |
|------|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|      |   | 2019/20       | 2018/19       | 2019/20         | 2018/19       |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                                 | 50.935        | 43.568        | 10.072          | 212           |
| 2    | Personaleomkostninger                                 | -8.463        | -6.069        | 0               | -718          |
|      | Afskrivninger af materielle anlægsaktiver             | -1.042        | -1.371        | 0               | 0             |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                       | 41.430        | 36.128        | 10.072          | -506          |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0             | 0             | 1.034           | 51.352        |
|      | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -1.625        | 2.443         | -317            | 1.333         |
| 3    | Finansielle indtægter                                 | 10.398        | 2.664         | 961             | 2.015         |
| 4    | Finansielle omkostninger                              | -9.363        | -5.785        | -71             | -710          |
|      | <b>Resultat før skat</b>                              | 40.840        | 35.450        | 11.679          | 53.484        |
| 5    | Skat af årets resultat                                | -5.000        | -3.124        | -1.402          | -53           |
|      | <b>Årets resultat</b>                                 | <u>35.840</u> | <u>32.326</u> | <u>10.277</u>   | <u>53.431</u> |
|      | Koncernens resultat fordeler sig således:             |               |               |                 |               |
|      | Kapitalejere i 1927 Estate Holding ApS                | 35.105        | 29.124        |                 |               |
|      | Minoritetsinteresser                                  | 735           | 3.202         |                 |               |
|      |   | <u>35.840</u> | <u>32.326</u> |                 |               |

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Balance

| Note | t.kr.  | Koncern               |                       | Modervirksomhed       |                       |
|------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|      |  | 2019/20               | 2018/19               | 2019/20               | 2018/19               |
|      |  | <b>AKTIVER</b>        |                       |                       |                       |
|      |  | <b>Anlægsaktiver</b>  |                       |                       |                       |
| 6    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                       |                       |                       |                       |
|      | Grunde og bygninger                          | 0                     | 2.114                 | 0                     | 0                     |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 1.897                 | 1.509                 | 0                     | 0                     |
|      |  | <u>1.897</u>          | <u>3.623</u>          | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |                       |                       |                       |                       |
| 7    | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0                     | 0                     | 106.443               | 92.619                |
| 8    | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 296                   | 4.637                 | 121                   | 1.355                 |
|      |  | <u>296</u>            | <u>4.637</u>          | <u>106.564</u>        | <u>93.974</u>         |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>2.193</u>          | <u>8.260</u>          | <u>106.564</u>        | <u>93.974</u>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                       |                       |                       |                       |
|      | <b>Varebeholdninger</b>                      |                       |                       |                       |                       |
| 9    | Projektbeholdninger                          | 351.372               | 411.859               | 0                     | 0                     |
|      |  | <u>351.372</u>        | <u>411.859</u>        | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       |                       |                       |                       |                       |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 2.462                 | 14.695                | 0                     | 0                     |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                     | 16.828                | 16.476                | 21.857                |
|      | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 60.025                | 1.750                 | 14.813                | 1.750                 |
|      | Andre tilgodehavender                        | 44.073                | 69.029                | 10.307                | 12.516                |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 0                     | 1.814                 | 0                     | 0                     |
|      | Sambeskatningsbidrag                         | 7.096                 | 0                     | 0                     | 0                     |
|      |  | <u>113.656</u>        | <u>104.116</u>        | <u>41.596</u>         | <u>36.123</u>         |
|      | <b>Værdipapirer</b>                          | <u>0</u>              | <u>83</u>             | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| 10   | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>80.072</u>         | <u>142.496</u>        | <u>5.663</u>          | <u>3.537</u>          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>545.100</u>        | <u>658.554</u>        | <u>47.259</u>         | <u>39.660</u>         |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>547.293</u></u> | <u><u>666.814</u></u> | <u><u>153.823</u></u> | <u><u>133.634</u></u> |

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Balance

| Note | t.kr.   | Koncern            |                | Modervirksomhed |                |
|------|---|--------------------|----------------|-----------------|----------------|
|      |   | 2019/20            | 2018/19        | 2019/20         | 2018/19        |
|      |   |                    |                |                 |                |
|      |   | <b>PASSIVER</b>    |                |                 |                |
|      |   | <b>Egenkapital</b> |                |                 |                |
| 11   | Selskabskapital   | 250                | 125            | 250             | 125            |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode                          | 0                  | 0              | 62.027          | 63.299         |
|      | Overført resultat   | 137.375            | 104.395        | 75.348          | 65.924         |
|      | Foreslået udbytte   | 12.000             | 1.000          | 12.000          | 1.000          |
|      | <b>Kapitalejere i 1927 Estate Holding ApS' andel af egenkapital</b>             | <b>149.625</b>     | <b>105.520</b> | <b>149.625</b>  | <b>130.348</b> |
|      | Minoritetsinteresser  | 3.837              | 4.690          | 0               | 0              |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>  | <b>153.462</b>     | <b>110.210</b> | <b>149.625</b>  | <b>130.348</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>   |                    |                |                 |                |
| 12   | Hensættelser til udskudt skat   | 24.480             | 11.757         | 0               | 0              |
|      | Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | 1.379              | 0              | 1.250           | 0              |
|      | Andre hensatte forpligtelser  | 2.598              | 3.844          | 0               | 0              |
|      |   | <b>28.457</b>      | <b>15.601</b>  | <b>1.250</b>    | <b>0</b>       |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>   |                    |                |                 |                |
| 13   | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                    |                |                 |                |
|      | Kreditinstitutter   | 367                | 128            | 0               | 0              |
|      | Leasingforpligtelser  | 780                | 475            | 0               | 0              |
| 14   | Kreditinstitutter i øvrigt  | 0                  | 20.583         | 0               | 0              |
|      | Anden gæld  | 586                | 0              | 0               | 0              |
|      |   | <b>1.733</b>       | <b>21.186</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>  |                    |                |                 |                |
| 13   | Kortfristet del af langfristet gæld   | 471                | 515            | 0               | 0              |
|      | Kreditinstitutter   | 95                 | 36             | 0               | 2              |
| 14   | Kreditinstitutter i øvrigt  | 270.071            | 379.093        | 0               | 0              |
|      | Deposita  | 0                  | 484            | 0               | 0              |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 31.000             | 71.170         | 0               | 0              |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 13.060             | 32.445         | 531             | 432            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder   | 0                  | 11.723         | 445             | 154            |
|      | Gæld til associerede virksomheder   | 0                  | 4.585          | 0               | 0              |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse   | 0                  | 118            | 0               | 0              |
|      | Skyldig selskabsskat  | 3.838              | 0              | 0               | 0              |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag  | 0                  | 15.928         | 1.469           | 86             |
|      | Anden gæld  | 45.106             | 3.720          | 503             | 2.612          |
|      |   | <b>363.641</b>     | <b>519.817</b> | <b>2.948</b>    | <b>3.286</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   | <b>365.374</b>     | <b>541.003</b> | <b>2.948</b>    | <b>3.286</b>   |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>   | <b>547.293</b>     | <b>666.814</b> | <b>153.823</b>  | <b>133.634</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
15 Resultatdisponering  
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
17 Sikkerhedsstillelser  
18 Nærtstående parter

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Egenkapitalopgørelse

|                                  |                      | Koncern              |                      |                |                           |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| t.kr.                            | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte | I alt          | Minoritets-<br>interesser | Egenkapital<br>i alt |
| <b>Egenkapital 1. juli 2019</b>  | 125                  | 104.395              | 1.000                | 105.520        | 4.690                     | 110.210              |
| Kapitalforhøjelse                | 125                  | 9.875                | 0                    | 10.000         | 0                         | 10.000               |
| Udloddet udbytte                 | 0                    | 0                    | -1.000               | -1.000         | 0                         | -1.000               |
| Overført via resultatdisponering | 0                    | 23.105               | 12.000               | 35.105         | 735                       | 35.840               |
| Afgang ved salg                  | 0                    | 0                    | 0                    | 0              | -1.588                    | -1.588               |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b> | <b>250</b>           | <b>137.375</b>       | <b>12.000</b>        | <b>149.625</b> | <b>3.837</b>              | <b>153.462</b>       |

  

|                                  |                      | Modervirksomhed  |                      |                      |                |
|----------------------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|----------------|
| t.kr.                            | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettopskrivning<br>efter indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte | I alt          |
| <b>Egenkapital 1. juli 2019</b>  | 125                  | 63.299   | 65.924               | 1.000                | 130.348        |
| Kapitalforhøjelse                | 125                  | 0  | 9.875                | 0                    | 10.000         |
| Udloddet udbytte                 | 0                    | 0  | 0                    | -1.000               | -1.000         |
| Overført via resultatdisponering | 0                    | -1.272   | -451                 | 12.000               | 10.277         |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b> | <b>250</b>           | <b>62.027</b>  | <b>75.348</b>        | <b>12.000</b>        | <b>149.625</b> |

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Pengestrømsopgørelse

| t.kr.   | Koncern         |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 2019/20         | 2018/19         |
| Resultat før skat   | 40.840          | 35.450          |
| Indtægter fra associerede virksomheder, tilbageført                 | 1.625           | -2.443          |
| Af- og nedskrivninger, tilbageført                                  | 1.042           | 1.371           |
| Øvrige reguleringer   | 2.994           | 0               |
| Pengestrøm fra drift før ændring i arbejdskapital                   | 46.501          | 34.378          |
| Ændring i varebeholdninger  | 60.487          | -177.478        |
| Ændring i tilgodehavender   | -2.652          | -12.948         |
| Ændring i kortfristede gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser | -39.973         | 50.344          |
| Pengestrøm fra primær drift   | 64.363          | -105.704        |
| Betalt selskabsskat   | -20.092         | -4.597          |
| <b>Pengestrøm fra driften</b>                                       | <b>44.271</b>   | <b>-110.301</b> |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver, netto                     | 783             | -543            |
| Investeringer i finansielle anlægsaktiver, netto                    | 4.303           | 0               |
| Modtagne udbytter fra associerede virksomheder                      | 0               | 150             |
| <b>Pengestrøm til investering</b>                                   | <b>5.086</b>    | <b>-393</b>     |
| Ændring i langfristet gæld  | -19.497         | -410            |
| Udbetalt udbytte  | -1.000          | -200            |
| Kapitalforhøjelse   | 10.000          | 0               |
| Minoritetsaktionærers andel af købte/solgte koncernselskaber        | 1.588           | 0               |
| Ændring i gæld til kreditinstitutter i øvrigt                       | -103.600        | 209.662         |
| Ændring i anden gæld (langfristet)                                  | 586             | 0               |
| <b>Pengestrøm fra finansiering</b>                                  | <b>-111.923</b> | <b>209.052</b>  |
| <b>Pengestrøm fra drift, investering og finansiering</b>            | <b>-62.566</b>  | <b>98.358</b>   |
| Likvide beholdninger, primo   | 142.543         | 44.185          |
| <b>Likvide beholdninger, ultimo</b>                                 | <b>79.977</b>   | <b>142.543</b>  |
| Likvide beholdninger, ultimo, kan specificeres således:             |                 |                 |
| Likvide beholdninger  | 80.072          | 142.496         |
| Værdipapirer  | 0               | 83              |
| Kortfristet gæld til banker   | -95             | -36             |
|   | <b>79.977</b>   | <b>142.543</b>  |

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1927 Estate Holding ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Selskabet aflægger i regnskabsåret 2019/20 for første gang koncernregnskab og er i den forbindelse overgået til aflæggelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C-virksomheder (mellem), hvor årsrapporten tidligere har været aflagt i overensstemmelse med regnskabsklasse B.

Denne ændring har ikke påvirket resultat før skat, årets resultat, balancesum eller egenkapital i hverken indeværende eller foregående regnskabsår. Ændringen har alene haft betydning for præsenterings- og oplysningskrav i årsrapporten.

Bortset fra ovenstående ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af overgang af regnskabsklasse er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

### Koncernregnskab

#### **Bestemmende indflydelse**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden 1927 Estate Holding ApS og de dattervirksomheder, hvori 1927 Estate Holding ApS har bestemmende indflydelse.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

#### **Betydelig indflydelse**

Virksomheder, hvori koncernen kan udøve betydelig indflydelse på finansielle og driftsmæssige beslutninger, klassificeres som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder eller råder over mere end 20 % af stemmerettighederne, men der ikke foreligger bestemmende indflydelse.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til stemmerettigheder, medtages i vurderingen af, om der foreligger betydelig indflydelse.

#### **Koncernregnskabsudarbejdelse**

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, med mindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.



## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regskabsposter 100 % Minoritetsinteresser-nes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og indreg-nes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Minoritetsinteresser måles til deres forholdsmæssige andel af den indre værdi af tilknyttede virksomhe-der. Der indregnes således ikke goodwill vedrørende minoritetsinteresser.

##### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resul-tatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

##### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS18.

Indtægter fra salg af projektbeholdninger indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentlig-ste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modta-get (faktureringsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabernes aktiviteter, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underlig-gende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksom-heder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksom-heder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirk-somheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af sambeskatning af koncernens tilknyttede virksomheder. De tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

1927 Estate Holding ApS er således sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |          |
|---|----------|
| Grunde og bygninger                     | 20-40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1-5 år   |

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Leasingkontrakter

Virksomheden har valgt IAS 17 som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i selskabsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i modervirksomhedens årsregnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis ovenfor vedrørende koncernregnskabet.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis i koncernregnskabet. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Værdiforringelse af langfristede aktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og videresalg for øje.

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt udvikling og byggemodning.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til projektudvikling og byggemodning samt finansieringsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Værdipapirer og kapitalandele

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

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

###### *Minoritetsinteresser*

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100 % af modervirksomheden.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat og udskudt skat

1927 Estate Holding ApS overtager som administrationsselskab hæftelsen for de tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med de tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag og skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, der er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til retssager m.v.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter og kreditinstitutter 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

##### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-konstante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

##### Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

##### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, værdipapirer og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

##### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i henhold til Finansforenings anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Afkast af den investerede kapital | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$ |
| Investeret kapital                | Driftsmæssige materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapital                              |
| Soliditetsgrad                    | $\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$                |
| Egenkapitalforrentning            | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$    |

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

| t.kr.  | Koncern       |              | Modervirksomhed |              |
|--|---------------|--------------|-----------------|--------------|
|  | 2019/20       | 2018/19      | 2019/20         | 2018/19      |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>   |               |              |                 |              |
| Gager og lønninger   | 7.810         | 5.918        | 0               | 620          |
| Pensioner  | 594           | 96           | 0               | 95           |
| Andre omkostninger til social sikring  | 59            | 55           | 0               | 3            |
|  | <u>8.463</u>  | <u>6.069</u> | <u>0</u>        | <u>718</u>   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede  | <u>12</u>     | <u>11</u>    | <u>0</u>        | <u>1</u>     |
| Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3. |               |              |                 |              |
| t.kr.  | Koncern       |              | Modervirksomhed |              |
|  | 2019/20       | 2018/19      | 2019/20         | 2018/19      |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>   |               |              |                 |              |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder   | 0             | 0            | 546             | 2.015        |
| Renteindtægter, associerede virksomheder   | 2.395         | 0            | 318             | 0            |
| Øvrige finansielle indtægter   | 8.003         | 2.664        | 97              | 0            |
|  | <u>10.398</u> | <u>2.664</u> | <u>961</u>      | <u>2.015</u> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>  |               |              |                 |              |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder  | 0             | 0            | 1               | 435          |
| Renteomkostninger, associerede virksomheder  | 263           | 0            | 0               | 0            |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 9.100         | 5.785        | 70              | 275          |
|  | <u>9.363</u>  | <u>5.785</u> | <u>71</u>       | <u>710</u>   |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>  |               |              |                 |              |
| Årets aktuelle skat  | 906           | 4.360        | 1.402           | 53           |
| Årets regulering af udskudt skat   | 4.094         | -1.236       | 0               | 0            |
|  | <u>5.000</u>  | <u>3.124</u> | <u>1.402</u>    | <u>53</u>    |

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

| t.kr.   | Koncern             |   |              |
|---|---------------------|---|--------------|
|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt        |
| Kostpris 1. juli  | 2.114               | 3.456                                   | 5.570        |
| Årets tilgang   | 0                   | 1.431                                   | 1.431        |
| Årets afgang  | -2.114              | -104                                    | -2.218       |
| Kostpris 30. juni   | 0                   | 4.783                                   | 4.783        |
| Afskrivninger 1. juli   | 0                   | 1.947                                   | 1.947        |
| Årets afskrivninger   | 0                   | 1.042                                   | 1.042        |
| Afskrivninger vedrørende solgte aktiver   | 0                   | -103                                    | -103         |
| Afskrivninger 30. juni  | 0                   | 2.886                                   | 2.886        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>   | <b>0</b>            | <b>1.897</b>                            | <b>1.897</b> |
| I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt | 0                   | 1.085                                   |              |

| t.kr.  | Modervirksomhed |               |
|--|-----------------|---------------|
|  | 2019/20         | 2018/19       |
| <b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                              |                 |               |
| Kostpris 1. juli 2019  | 30.545          | 30.595        |
| Tilgang  | 16.883          | 0             |
| Afgang   | -4.230          | -50           |
| Kostpris 30. juni 2020   | 43.198          | 30.545        |
| Værdireguleringer 1. juli 2019   | 62.074          | 39.182        |
| Udloddet udbytte   | 0               | -25.000       |
| Årets resultat   | 19.165          | 51.352        |
| Andre værdireguleringer  | -18.131         | 0             |
| Tilbageført ved afgang   | -849            | -3.460        |
| Overførsel til hensatte forpligtelser efter modregning i tilgodehavender | 986             | 0             |
| Værdireguleringer 30. juni 2020  | 63.245          | 62.074        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>                               | <b>106.443</b>  | <b>92.619</b> |

| Navn og hjemsted                        | Stemme- og ejerandel | Resultat t.kr. | Egenkapital t.kr. |
|---|----------------------|----------------|-------------------|
| 1927 Estate Administration ApS, Risskov | 100 %                | 1.020          | -986              |
| 1927 Estate Development ApS, Risskov    | 100 %                | 18.469         | 106.002           |
| Lys 1 afd 1 ApS, Risskov                | 100 %                | -271           | 440               |

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 986 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser.



## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

| t.kr.  | Koncern    |                             | Modervirksomhed       |                          |
|--|------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
|  | 2019/20    | 2018/19                     | 2019/20               | 2018/19                  |
| <b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>                        |            |                             |                       |                          |
| Kostpris 1. juli 2019  | 155        | 155                         | 130                   | 130                      |
| Tilgang  | 208        | 0                           | 0                     | 0                        |
| Afgang   | -65        | 0                           | -40                   | 0                        |
| Kostpris 30. juni 2020   | 298        | 155                         | 90                    | 130                      |
| Værdireguleringer 1. juli 2019   | 4.482      | 2.189                       | 1.225                 | 42                       |
| Årets resultat   | -1.391     | 2.443                       | -83                   | 1.333                    |
| Udloddet udbytte   | 0          | -150                        | 0                     | -150                     |
| Andre værdireguleringer  | -234       | 0                           | -234                  | 0                        |
| Tilbageført ved afgang   | -4.446     | 0                           | -1.189                | 0                        |
| Overførsel til hensatte forpligtelser efter modregning i tilgodehavender | 1.587      | 0                           | 312                   | 0                        |
| Værdireguleringer 30. juni 2020  | -2         | 4.482                       | 31                    | 1.225                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>                               | <b>296</b> | <b>4.637</b>                | <b>121</b>            | <b>1.355</b>             |
|  |            | <b>Stemme- og ejerandel</b> | <b>Resultat t.kr.</b> | <b>Egenkapital t.kr.</b> |
| <b>Navn og hjemsted</b>  |            |                             |                       |                          |
| BoxCompagniet ApS, Kolding   |            | 50 %                        | -12                   | 241                      |
| GAS I Butik ApS, Risskov   |            | 50 %                        | -167                  | -226                     |
| BlokBeton Holding ApS, Randers   |            | 50 %                        | -                     | -199                     |
| Gas D Holding ApS, Risskov   |            | 50 %                        | -11                   | 29                       |
| Micro Living Holding A/S, Hinnerup                                       |            | 33 %                        | -8                    | 442                      |
| M23 Holding ApS, Hinnerup  |            | 33 %                        | -                     | 40                       |
| Birch 1927 Holding ApS, Silkeborg  |            | 50 %                        | -2.600                | -2.550                   |

### Modervirksomhed

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i associerede virksomheder på 312 t.kr. modregnet i tilgodehavender med 48 t.kr., og 264 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser.

### Koncern

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i associerede virksomheder på 1.587 t.kr. modregnet i tilgodehavender med 208 t.kr., og 1.379 t.kr. er indregnet under hensatte forpligtelser.

### 9 Varebeholdninger

I projektbeholdninger er der indregnet rente- og låneomkostninger på i alt 33.087 t.kr.

### 10 Likvide beholdninger

#### Koncern

Koncernen har deponeret 38.400 t.kr. til sikkerhed for igangværende handler m.v. De deponerede midler er indregnet i den likvide beholdning.

#### Moder

Selskabet har deponeret 3.500 t.kr. til sikkerhed for igangværende handler m.v. De deponerede midler er indregnet i den likvide beholdning.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 11 Selskabskapital

Anpartskapitalen består af 250 stk. anpartar a nom. 1.000 kr., hvoraf 125 stk. anpartar er A-anpartar og 125 stk. anpartar er B-anpartar. A-anpartarner er tillagt en forlods udbytteret.

Der er i årets løb gennemført en kapitalforhøjelse på nom. 125.000 kr.

| t.kr.                             | Koncern       |               | Modervirksomhed |          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------|
|                                   | 2019/20       | 2018/19       | 2019/20         | 2018/19  |
| <b>12 Udskudt skat</b>            |               |               |                 |          |
| Udskudt skat 1. juli              | 11.757        | 12.993        | 0               | 0        |
| Årets til- og afgang ved køb/salg | 8.629         | 0             | 0               | 0        |
| Årets regulering af udskudt skat  | 4.094         | -1.236        | 0               | 0        |
| <b>Udskudt skat 30. juni</b>      | <b>24.480</b> | <b>11.757</b> | <b>0</b>        | <b>0</b> |
| Udskudt skat vedrører:            |               |               |                 |          |
| Materielle anlægsaktiver          | 135           | 3.157         | 0               | 0        |
| Varebeholdninger                  | 24.904        | 8.540         | 0               | 0        |
| Tilgodehavender                   | 20            | 60            | 0               | 0        |
| Hensatte forpligtelser            | -330          | 0             | 0               | 0        |
| Gældsforpligtelser                | -249          | 0             | 0               | 0        |
|                                   | <b>24.480</b> | <b>11.757</b> | <b>0</b>        | <b>0</b> |

#### 13 Langfristede gældsforpligtelser - Koncern

| t.kr.                | Gæld i alt<br>30/6 2020 | Afdrag<br>første år | Langfristet<br>del | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter    | 488                     | 121                 | 367                | 0                      |
| Leasingforpligtelser | 1.130                   | 350                 | 780                | 0                      |
| Anden gæld*          | 586                     | 0                   | 586                | 0                      |
|                      | <b>2.204</b>            | <b>471</b>          | <b>1.733</b>       | <b>0</b>               |

\*Anden gæld vedrører "indefrosne" feriepengeforpligtelser fra 1. september 2019 – 30. juni 2020

#### 14 Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter rentebærende gæld til ekstern part anvendt til finansiering af koncernens projektbeholdning.

| t.kr.   | Modervirksomhed |               |
|---|-----------------|---------------|
|   | 2019/20         | 2018/19       |
| <b>15 Resultatdisponering</b>                                       |                 |               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |                 |               |
| Foreslået udbytte   | 12.000          | 1.000         |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -1.272          | -2.318        |
| Overført resultat   | -451            | 54.749        |
|   | <b>10.277</b>   | <b>53.431</b> |

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

###### *Koncern*

Koncernen er pr. 30. juni 2020 part i verserende sager. På baggrund af sagernes omfang er det ledelsens vurdering, at sagernes udfald ikke væsentligt vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over det allerede indregnede.

###### *Modervirksomhed*

Modervirksomheden er sambeskattet med de danske dattervirksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties udgør 1.888 t.kr. pr. 30. juni 2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

#### 17 Sikkerhedsstillelser

###### *Koncern*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på 270.071 t.kr. har koncernen deponeret ejerpatentbreve, der giver pant i selskabets projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 351.372 t.kr. pr. 30. juni 2020.

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen deponeret ejerpatentbreve på i alt 400 t.kr., der giver pant i enkelte af selskabets driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 296 t.kr. pr. 30. juni 2020.

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen afgivet ejendomsforbehold på i alt 112 t.kr., der giver pant i enkelte af selskabets driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 104 t.kr. pr. 30. juni 2020.

Til sikkerhed for anden gæld, 4.000 t.kr., er der afgivet transport i et af koncernens andre tilgodehavender, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.000 t.kr. pr. 30. juni 2020.

###### *Modervirksomhed*

1927 Estate Holding ApS afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for gæld over for andre kreditinstitutter på i alt 136.893 t.kr. i datterselskabet Skovlunde F1 E2 P/S og LH 2010 Ejendomme ApS.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 18 Nærtstående parter

Moderselskabets nærtstående parter omfatter kapitalejer, tilknyttede virksomheder, bestyrelse heri, direktion og ledende medarbejdere heri samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter desuden selskaber, hvor førnævnte har væsentlige interesser.

1927 Estate Holding ApS har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

#### Transaktioner med nærtstående parter

1927 Estate Holding ApS har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

| t.kr.   | 2019/20 |
|---|---------|
| <b>Moderselskab</b>   |         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                  | 16.476  |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder                  | 14.813  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                             | 445     |
| Salg af kapitalandele til nærtstående parter                  | 6.178   |
| Renteindtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder    | 864     |
| Renteomkostninger til tilknyttede og associerede virksomheder | 1       |
| Udloddet udbytte  | 1.000   |
| <b>Koncern</b>  |         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder                  | 60.025  |
| Andre tilgodehavender hos nærtstående parter                  | 31.881  |
| Anden gæld hos nærtstående parter                             | 19.177  |
| Salg af varer og tjenesteydelser til nærtstående parter       | 716     |
| Salg af kapitalandele til nærtstående parter                  | 9.461   |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder                   | 2.395   |
| Renteindtægter fra nærtstående parter                         | 538     |
| Renteomkostninger til associerede virksomheder                | 263     |
| Renteomkostninger til nærtstående parter                      | 101     |
| Udloddet udbytte  | 1.000   |

# 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.”

## Søren Hampen Kristensen

### Direktion

På vegne af: 1927 Estate Holding-koncernen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-825821342619  
IP: 62.243.xxx.xxx  
2020-11-03 15:58:06Z

NEM ID 

## Søren Hampen Kristensen

### Dirigent

På vegne af: 1927 Estate Holding-koncernen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-825821342619  
IP: 62.243.xxx.xxx  
2020-11-03 15:58:06Z

NEM ID 

## Søren V. Nejmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931  
IP: 86.52.xxx.xxx  
2020-11-03 17:21:38Z

NEM ID 

## Thomas Kallehaug

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788  
IP: 62.66.xxx.xxx  
2020-11-03 19:27:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BDKD0-LZP28-HEZU0-F1IX-802W6-5E82E

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>