

# 1927 Estate Holding ApS

Nordre Strandvej 43, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 93 38 11

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. november 2021

Dirigent:

.....  
Søren Hampen Kristensen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. juli - 30. juni	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 12. november 2021

---

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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.

### 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 12. november 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann  
statsaut. revisor  
mne32775

Thomas S. Kallehauge  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	1927 Estate Holding ApS
Adresse, postnr. by	Nordre Strandvej 43, 8240 Risskov
CVR-nr.	31 93 38 11
Stiftet	6. januar 2009
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Søren Hampen Kristensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2020/21	2019/20	2018/19
<b>Hovedtal</b>			
Bruttoresultat	-23.249	50.935	43.568
Resultat af primær drift	-5.211	41.430	36.128
Resultat af finansielle poster, netto	12.740	-590	-678
<b>Årets resultat</b>	<b>16.186</b>	<b>35.840</b>	<b>32.326</b>
Heraf minoritetsinteresser	-217	735	3.202
<b>Balance</b>			
Anlægsaktiver	54.042	2.193	8.260
Omsætningsaktiver	979.667	545.100	658.554
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.033.709</b>	<b>547.293</b>	<b>666.814</b>
Anpartskapital	333	250	125
<b>Egenkapital ekskl. minoriteter</b>	<b>98.111</b>	<b>149.625</b>	<b>105.520</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>97.756</b>	<b>153.462</b>	<b>110.210</b>
Hensatte forpligtelser	26.504	28.457	15.601
Langfristede gældsforpligtelser	81.064	1.733	21.186
Kortfristede gældsforpligtelser	828.385	363.641	519.817
<b>Pengestrøm</b>			
Pengestrøm fra driften	-165.304	44.271	-110.301
Pengestrøm til investering, netto	-12.201	5.086	-393
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver, netto	-12.190	783	-543
Pengestrøm fra finansiering	263.270	-111.923	209.052
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>85.765</b>	<b>-62.566</b>	<b>98.358</b>
<b>Nøgletal</b>			
Afkast af den investerede kapital	-2,7 %	0,9 %	24,1 %
Soliditetsgrad	9,5 %	28,3 %	16,5 %
Egenkapitalforrentning	12,9 %	28,2 %	34,8 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede</b>			
	15	12	11

Hoved- og nøgletalsoversigten omfatter udelukkende 2018/19 - 2020/21, jf. årsregnskabslovens § 128, stk. 4.

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

## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt

Datterselskaber	Hjemsted	Ejerandel %
1927 Estate Administration ApS	Risskov	100
1927 Estate Development ApS	Risskov	100
Gas I Butik ApS	Risskov	100
Lys 1 afd. 1 ApS	Risskov	100
KVVK ApS	Risskov	100
1927 Estate Ejendomme ApS	Risskov	100
21.06.21 ApS	Risskov	100
Vonsild Holding Øst ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke 1 ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke Fællesfaciliteter ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke 2 ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke Nærvarme ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke Byggemodning ApS	Risskov	100
GAS Holding ApS	Risskov	100
Byggemodningsselskabet Havkærvej ApS	Risskov	100
GAS II ApS	Risskov	100
GAS IV C ApS	Risskov	100
Ejendomsgruppen II ApS	Risskov	100
Projektselskabet 2001 P/S	Risskov	100
Projektselskabet 2001 Komplementar ApS	Risskov	100
TE27 ApS	Risskov	100
TE27 C ApS	Risskov	100
TE27 Holding ApS	Risskov	100
TE27 Vonsild ApS	Risskov	100
NS Estate Holding ApS	Risskov	100
Vejlesvinget AB Holding ApS	Risskov	100
LH 2010 Ejendomme ApS	Risskov	100
Vejlesvinget P-3 ApS	Risskov	100
Vejlesvinget P-4 ApS	Risskov	100
Vejlesvinget CD Holding ApS	Risskov	100
Vejlesvinget C2 ApS	Risskov	100
Vejlesvinget D1 ApS	Risskov	100
Vejlesvinget P-2 ApS	Risskov	100
Vejlesvinget P-1 ApS	Risskov	100
NS Estate 4 ApS	Risskov	100
NS Estate 5 P/S	Risskov	100
NS Estate 5 Komplementar ApS	Risskov	100
NS Estate 6 P/S	Risskov	100
NS Estate 6 Komplementar ApS	Risskov	100
Vejlesvinget D1 Komplementar ApS	Risskov	100
Vejlesvinget C2 Komplementar ApS	Risskov	100
Skovlunde Holding ApS	Risskov	100
Skovlunde Invest P/S	Risskov	100
Skovlunde Komplementar ApS	Risskov	100
Skovlunde F1 E1 P/S	Risskov	100
Skovlunde F1 E1 Komplementar ApS	Risskov	100
Skovlunde F1 E2 P/S	Risskov	100
Skovlunde F1 E2 Komplementar ApS	Risskov	100
Skovlunde 6B P/S	Risskov	100
Skovlunde 6B Komplementar ApS	Risskov	100
Skovlunde Parkering ApS	Risskov	100



## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt (fortsat)

<b>Datterselskaber</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Micro Living Holding A/S	Risskov	66,67
Blomsterhaven ML ApS	Risskov	66,67
Blomsterhaven ML Komplementar ApS	Risskov	66,67
Bybladet P/S	Risskov	66,67
Bybladet Komplementar ApS	Risskov	66,67
Blomsterhaven PT ApS	Risskov	66,67
M23 Holding ApS	Risskov	66,67
M23 ApS	Risskov	66,67
<b>Associerede virksomheder</b>		
Birch 1927 Holding ApS	Silkeborg	50
PMMV Holding ApS	Risskov	27,5

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

1927 Estate Holding koncernen er en markedsorienteret areal- og ejendomsudviklingskoncern med hovedkontor i Risskov.

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

Koncernen udvikler, opfører, udlejer, administrerer, ejer og sælger attraktive rækkehuse og etageejendomme i større danske vækstbyer herunder Aarhus og Storkøbenhavn. Aktuelt har koncernen ca. 2.500 boliger i pipelinen til samarbejdspartnere og egen portefølje.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et resultat på 16.186 t.kr. mod 35.840 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 97.756 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 26.712 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende på trods af et forventet større resultat ved årets begyndelse. Resultatet er påvirket af forskydninger i købs- og salgstidspunkter af projekter samt fortsatte investeringer i udvidelse og udvikling af organisatoriske kompetencer samt etablering af strategiske samarbejder.

### Forventet udvikling

Koncernen forventer fortsat positiv udvikling i koncernens forretningsmæssige aktiviteter og kompetenceudvikling.

Koncernens succes og evne til at eksekvere på strategien afhænger af kompetente og engagerede medarbejdere, hvorfor der fortsat vil blive investeret betydeligt heri, ligesom nyt domicil forventes klar til indflytning i 2022.

Covid-19 har sat nye standarder for den måde vi alle har og fremover vil agere på. Det vurderes ikke, at påvirkningen fra Covid-19, har haft eller vil få væsentlig økonomisk eller forretningsmæssig betydning for koncernen. Ligesom det ikke vurderes, at der er øvrige særlige forretningsmæssige forhold, der vil påvirke selskabets udvikling i væsentlig grad.

Det kommende regnskabsår forventer koncernen et øget aktivitetsniveau og realiseret afkast i forhold til det forgangne år, hvorfor der forventes et resultat i niveauet 60 - 70 mio. kr. før skat.

### Videnressourcer

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

### Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har til stadighed fokus på øget bæredygtighed i forbindelse med koncernens drift og forretningsmæssige aktiviteter.

De kommende år vil der blive iværksat en række bæredygtighedsinitiativer herunder øget fokus på biodiversitet i projekterne samt fortsat fokus på bæredygtigheds certificeringer, som DGNB.

Koncernen vurderer ikke, at ændringer i miljømæssige forhold vil påvirke koncernens udvikling i væsentlig grad.

### Begivenheder efter statusdagen

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

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

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	<b>Bruttoresultat</b>	-23.249	50.935	429	10.072
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	26.712	0	0	0
2	Personaleomkostninger	-8.146	-8.463	0	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-528	-1.042	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	-5.211	41.430	429	10.072
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	9.513	1.034
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9.279	-1.625	0	-317
3	Finansielle indtægter	17.773	10.398	5.396	961
4	Finansielle omkostninger	-5.033	-9.363	-443	-71
	<b>Resultat før skat</b>	16.808	40.840	14.895	11.679
5	Skat af årets resultat	-622	-5.000	1.175	-1.402
	<b>Årets resultat</b>	<u>16.186</u>	<u>35.840</u>	<u>16.070</u>	<u>10.277</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Kapitalejere i 1927 Estate Holding ApS	16.403	35.105		
	Minoritetsinteresser	-217	735		
		<u>16.186</u>	<u>35.840</u>		

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

## Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Investeringsejendomme under opførsel	45.123	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	619	1.897	0	0
		<u>45.742</u>	<u>1.897</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	122.767	106.443
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.300	296	0	121
		<u>8.300</u>	<u>296</u>	<u>122.767</u>	<u>106.564</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>54.042</u>	<u>2.193</u>	<u>122.767</u>	<u>106.564</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
9	Projektbeholdninger	761.983	351.372	0	0
		<u>761.983</u>	<u>351.372</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.276	2.462	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	28.865	16.476
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	927	60.025	700	14.813
	Andre tilgodehavender	42.904	44.073	6.826	10.307
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.545	0	1.545	0
	Sambeskatningsbidrag	0	7.096	0	0
		<u>48.652</u>	<u>113.656</u>	<u>37.936</u>	<u>41.596</u>
10	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>169.032</u>	<u>80.072</u>	<u>22.847</u>	<u>5.663</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>979.667</u>	<u>545.100</u>	<u>60.783</u>	<u>47.259</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.033.709</u>	<u>547.293</u>	<u>183.550</u>	<u>153.823</u>



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

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Koncern					
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. juli 2020</b>	250	137.375	12.000	149.625	3.837	153.462
Kapitalforhøjelse	83	0	0	83	0	83
Udloddet udbytte	0	0	-12.000	-12.000	0	-12.000
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-56.000	0	-56.000	0	-56.000
Overført via resultatdisponering	0	16.403	0	16.403	-217	16.186
Køb af minoriteter	0	0	0	0	-3.975	-3.975
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>333</b>	<b>97.778</b>	<b>0</b>	<b>98.111</b>	<b>-355</b>	<b>97.756</b>

t.kr.	Modervirksomhed				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. juli 2020</b>	250	62.027	75.348	12.000	149.625
Kapitalforhøjelse	83	0	0	0	83
Overført via resultatdisponering	0	17.412	-1.342	0	16.070
Koncerninterne virksomhedssammenslutninger	0	0	333	0	333
Udloddet udbytte	0	0	0	-12.000	-12.000
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-56.000	0	-56.000
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>333</b>	<b>79.439</b>	<b>18.339</b>	<b>0</b>	<b>98.111</b>

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

### Pengestrømsopgørelse

t.kr.	Koncern	
	2020/21	2019/20
Resultat før skat	16.808	40.840
Indtægter fra associerede virksomheder, tilbageført	-9.279	1.625
Af- og nedskrivninger, tilbageført	528	1.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendom, tilbageført	-26.712	0
Øvrige reguleringer	-1.829	2.994
Pengestrøm fra drift før ændring i arbejdskapital	-20.484	46.501
Ændring i varebeholdninger	-358.320	60.487
Ændring i tilgodehavender	60.432	-2.652
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser	145.972	-39.973
Pengestrøm fra primær drift	-172.400	64.363
Betalt selskabsskat	7.096	-20.092
<b>Pengestrøm fra driften</b>	<b>-165.304</b>	<b>44.271</b>
Investeringer i materielle anlægsaktiver, netto	-12.190	783
Investeringer i finansielle anlægsaktiver, netto	-11	4.303
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder	0	0
<b>Pengestrøm til investering</b>	<b>-12.201</b>	<b>5.086</b>
Ændring i langfristet gæld	7.533	-19.497
Udbetalt udbytte	-68.000	-1.000
Kapitalforhøjelse	83	10.000
Minoritetsaktionærens andel af købte/solgte koncernselskaber	-3.975	1.588
Ændring i gæld til kreditinstitutter i øvrigt	327.644	-103.600
Ændring i anden gæld (langfristet)	-15	586
<b>Pengestrøm fra finansiering</b>	<b>263.270</b>	<b>-111.923</b>
<b>Pengestrøm fra drift, investering og finansiering</b>	<b>85.765</b>	<b>-62.566</b>
Likvide beholdninger, primo	79.977	142.543
Regulering likvide beholdninger, tilgang dattervirksomhed	3.290	0
<b>Likvide beholdninger, ultimo</b>	<b>169.032</b>	<b>79.977</b>
Likvide beholdninger, ultimo, kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	169.032	80.072
Kortfristet gæld til banker	0	-95
	<b>169.032</b>	<b>79.977</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1927 Estate Holding ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er 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 regnskabsposter 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 regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

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

##### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenlignings-tal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser, tilhørende den udenlandske enhed, og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Ved afhændelse af dattervirksomheder, hvor den bestemmende indflydelse ikke længere opretholdes, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem nettosalgsprisen på den ene side og den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side. Hvis virksomheden fortsat besidder kapitalandele i den afhændede dattervirksomhed, udgør den resterende forholdsmæssige andel af regnskabsmæssig værdi udgangspunkt for måling af kapitalandele i associerede virksomheder eller værdipapirer og kapitalandele.

#### Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens 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 væsentligste 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 modtaget (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.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering 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

#### Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2021 har ledelsen indhentet en ekstern vurdering af dagsværdien.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi.

#### 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:

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 salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

#### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### Varebeholdninger

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

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	9.178	7.810	0	0
Pensioner	742	594	0	0
Andre omkostninger til social sikring	111	59	0	0
Overført til aktiver	-1.885	0	0	0
	<u>8.146</u>	<u>8.463</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>15</u>	<u>12</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3.				
t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	821	546
Renteindtægter, associerede virksomheder	2.151	2.395	0	318
Øvrige finansielle indtægter	15.622	8.003	4.575	97
	<u>17.773</u>	<u>10.398</u>	<u>5.396</u>	<u>961</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	64	1
Renteomkostninger, associerede virksomheder	892	263	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.141	9.100	379	70
	<u>5.033</u>	<u>9.363</u>	<u>443</u>	<u>71</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	906	214	1.402
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-52	0	-1.389	0
Årets regulering af udskudt skat	674	4.094	0	0
	<u>622</u>	<u>5.000</u>	<u>-1.175</u>	<u>1.402</u>

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

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern	
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. juli	0	4.783
Årets tilgang	12.947	312
Årets afgang	0	-2.180
Overført fra varebeholdninger	5.464	0
Kostpris 30. juni	18.411	2.915
Opskrivninger 1. juli	0	0
Årets opskrivninger	26.712	0
Opskrivninger 30. juni	26.712	2.296
Afskrivninger 1. juli	0	2.886
Årets afskrivninger	0	528
Afskrivninger vedrørende solgte aktiver	0	-1.118
Afskrivninger 30. juni	0	2.296
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>45.123</b>	<b>619</b>

#### Investeringsejendomme under opførsel

Koncernen foretager investering i grunde md henblik på opførsel af udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse til dagsværdi

Investeringsejendomme består af et grundstykke under udvikling. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ekstern vurdering af dagsværdien på grundstykket. Dagsværdien udgør 45.123 t.kr. pr. 30. juni 2021. Årets urealiserede regulering til dagsværdi udgør 26.712 t.kr., som er indregnet i resultatopgørelsen for 2020/21.

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

### Noter

t.kr.	Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2020	43.198	30.545
Tilgang	105	16.883
Afgang	0	-4.230
Overført fra kapitalandele i associerede virksomheder	25	0
Kostpris 30. juni 2021	43.328	43.198
Værdireguleringer 1. juli 2020	63.245	62.074
Overført fra kapitalandele i associerede virksomheder	-138	0
Årets resultat	9.513	19.165
Andre værdireguleringer	0	-18.131
Egenkapitalposter i dattervirksomheder	333	0
Tilbageført ved afgang	0	-849
Overførsel til hensatte forpligtelser efter modregning i tilgodehavender	6.486	986
Værdireguleringer 30. juni 2021	79.439	63.245
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>122.767</b>	<b>106.443</b>

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
1927 Estate Administration ApS, Risskov	100 %	-1.050	-2.036
1927 Estate Development ApS, Risskov	100 %	16.351	122.687
Lys 1 afd 1 ApS, Risskov	100 %	-5.705	-5.265
GAS I Butik ApS, Risskov	100 %	-83	-309
1927 Estate Ejendomme ApS, Risskov	100 %	0	40
KVVK ApS, Risskov	100 %	0	40

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 7.472 t.kr. modregnet i tilgodehavender med 2.588 t.kr., og 4.884 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser.

Der er for tilknyttede virksomheder indregnet merværdier for 138 t.kr. pr. 30. juni 2021.

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

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. juli 2020	298	155	90	130
Tilgang	11	208	0	0
Afgang	-85	-65	-65	-40
Overført til kapitalandele i dattervirksomheder	-188	0	-25	0
Kostpris 30. juni 2021	36	298	0	90
Værdireguleringer 1. juli 2020	-2	4.482	31	1.225
Regulering til primo	230	0	0	0
Overført til kapitalandele i dattervirksomheder	163	0	138	0
Årets resultat	9.049	-1.391	0	-83
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Andre værdireguleringer	0	-234	0	-234
Tilbageført ved afgang	148	-4.446	143	-1.189
Overførsel til hensatte forpligtelser efter modregning i tilgodehavender	-1.324	1.587	-312	312
Værdireguleringer 30. juni 2021	8.264	-2	0	31
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>8.300</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
		<b>Stemme- og ejerandel</b>	<b>Resultat t.kr.</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>
Navn og hjemsted				
PMMV Holding ApS, Risskov		27,5 %	-995	-955
Birch 1927 Holding ApS, Silkeborg		50 %	18.691	16.601

### Koncern

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 262 t.kr. modregnet i tilgodehavender med 162 t.kr., og 100 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser.

### 9 Varebeholdninger

I projektbeholdninger er der indregnet rente- og låneomkostninger på i alt 72.230 t.kr.

### 10 Likvide beholdninger

#### Koncern

Koncernen har deponeret 90.239 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 333 stk. anparter a nom. 1.000 kr., hvoraf 125 stk. anparter er A-anparter, 125 stk. anparter er B-anparter og 83 stk. anparter er C-anparter. A-anparterne er tillagt en primær forlods udbytteret mens A-anpartnerne og B-anparterne i forening er tillagt en sekundær forlods udbytteret.

Der er i årets løb gennemført en kapitalforhøjelse på nom. 83.333 kr.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
<b>12 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. juli	24.480	11.757	0	0
Årets til- og afgang ved køb/salg	0	8.629	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-674	4.094	0	0
<b>Udskudt skat 30. juni</b>	<b>23.806</b>	<b>24.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	-21	135	0	0
Varebeholdninger	26.795	24.904	0	0
Tilgodehavender	13	20	0	0
Hensatte forpligtelser	-330	-330	0	0
Gældsforpligtelser	-11	-249	0	0
Skattemæssige underskud	-2.640	0	0	0
	<b>23.806</b>	<b>24.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 13 Langfristede gældsforpligtelser - Koncern

t.kr.	Gæld i alt 30/6 2021	Afdrag første år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	416	124	292	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.388	0	8.388	0
Kreditinstitutter i øvrigt	71.813	0	71.813	0
Anden gæld*	571	0	571	0
	<b>81.188</b>	<b>124</b>	<b>81.064</b>	<b>0</b>

\*Anden gæld vedrører "indefrosne" feriepengeforpligtelser fra 1. september 2019 - 31. august 2020.

#### 14 Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter rentebærende gæld til eksterne parter anvendt til finansiering af koncernens projektbeholdninger.

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

### Noter

t.kr.	Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20
<b>15 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	0	12.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	56.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.412	-1.272
Overført resultat	-57.342	-451
	<u>16.070</u>	<u>10.277</u>

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

#### Eventualforpligtelser

##### Koncern

Koncernen har indgået entreprisetrakter, hvor restforpligtelsen pr. 30. juni 21 udgør 553 mio. kr.

Koncernen er pr. 30. juni 2021 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 0 t.kr. pr. 30. juni 2021. 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 657.287 t.kr. har koncernen deponeret ejerpantebreve, der giver pant i selskabets projektbeholdninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør henholdsvis 761.983 t.kr. og 45.123 t.kr. pr. 30. juni 2021. Der er ikke stillet sikkerhed på tværs af underkoncerner.

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr., der giver pant i enkelte af selskabets driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 154 t.kr. pr. 30. juni 2021.

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 84 t.kr. pr. 30. juni 2021.

##### Modervirksomhed

1927 Estate Holding ApS afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for alt mellemværende i koncernrelaterede selskaber Bunker Invest ApS og Lyd 2 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.	2020/21
<b>Moderselskab</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.865
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	700
Gæld til tilknyttede virksomheder	38.276
Renteindtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder	947
Udloddet udbytte	12.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	56.000
<b>Koncern</b>	
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	927
Andre tilgodehavender hos nærtstående parter	12.915
Anden gæld hos nærtstående parter	48.736
Salg af varer og tjenesteydelser til nærtstående parter	95.965
Salg af kapitalandele til nærtstående parter	29
Renteindtægter fra associerede virksomheder	81
Renteindtægter fra nærtstående parter	487
Renteomkostninger til associerede virksomheder	255
Renteomkostninger til nærtstående parter	213
Udloddet udbytte	12.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	56.000

# 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 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-825821342619

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-11-15 07:16:26 UTC

NEM ID 

## Søren Hampen Kristensen

### Dirigent

På vegne af: 1927 Estate Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-825821342619

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-11-15 07:16:26 UTC

NEM ID 

## Thomas Kallehauge

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-11-15 07:29:39 UTC

NEM ID 

## Søren V. Nejmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-11-15 11:08:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G3D4H-EYLLH-KPAK5-G2WDZ-GZCGT-KWJ5Z

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>