

# 1927 Estate Holding ApS

Nordre Strandvej 58, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 93 38 11

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2022

Dirigent:

.....  
Søren Hampen Kristensen



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni</b>	<b>11</b>
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 –30. juni 2022.

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.

Risskov, den 4. november 2022

---

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 2021 –30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 –30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 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.

### 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 4. november 2022  
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 58, 8240 Risskov
CVR-nr.	31 93 38 11
Stiftet	6. januar 2009
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2021 –30. juni 2022
Dirktion	Søren Hampen Kristensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021/22	2020/21	2019/20
<b>Hovedtal</b>			
Bruttoresultat	45.188	-23.249	50.935
Resultat af primær drift	33.074	-5.211	41.430
Resultat af finansielle poster, netto	3.058	12.740	-590
<b>Årets resultat</b>	<b>61.139</b>	<b>16.186</b>	<b>35.840</b>
<b>Heraf minoritetsinteresser</b>	<b>4.205</b>	<b>-217</b>	<b>735</b>
<b>Balance</b>			
Anlægsaktiver	37.085	54.042	2.193
Omsætningsaktiver	1.239.463	979.667	545.100
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.276.548</b>	<b>1.033.709</b>	<b>547.293</b>
Anpartskapital	333	333	250
<b>Egenkapital ekskl. minoriteter</b>	<b>95.045</b>	<b>98.111</b>	<b>149.625</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94.807</b>	<b>97.756</b>	<b>153.462</b>
Hensatte forpligtelser	48.552	26.504	28.457
Langfristede gældsforpligtelser	70.419	81.064	1.733
Kortfristede gældsforpligtelser	1.062.770	828.385	363.641
<b>Pengestrøm</b>			
Pengestrøm fra driften	-220.458	-165.573	44.271
Pengestrøm til investering, netto	-26.156	-8.642	5.086
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver, netto	-4.694	-12.190	783
Pengestrøm fra finansiering	173.068	263.270	-111.923
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-73.546</b>	<b>89.055</b>	<b>-62.566</b>
<b>Nøgletal</b>			
Afkast af den investerede kapital	4,2 %	-2,7 %	0,9 %
Soliditetsgrad	7,4 %	9,5 %	28,3 %
Egenkapitalforrentning	63,5 %	12,9 %	28,2 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtids-beskæftigede</b>			
	22	15	12

Hoved- og nøgletalsoversigten omfatter udelukkende 2019/20 –2021/22, jf. årsregnskabslovens § 128, stk. 4.

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## 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
1927 Estate Ejendomme ApS	Risskov	100
Mose EA ApS	Hobro	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
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 6 P/S	Risskov	100
NS Estate 6 Komplementar ApS	Risskov	100
NS Estate 8 ApS	Risskov	100
NS Estate 9 ApS	Risskov	100
Lysholm Haslev Holding ApS	Risskov	100
Vejlesvinget D1 Komplementar ApS	Risskov	100
Vejlesvinget C2 Komplementar ApS	Risskov	100
Nordlandsvej Holding ApS	Risskov	100
Nordlandsvej Invest, Århus ApS	Risskov	100
Nordlandsvej E1 P/S	Risskov	100
Nordlandsvej E1 Komplementar ApS	Risskov	100
BM Nordlandsvej ApS	Risskov	100
Skovlunde Holding ApS	Risskov	100
Skovlunde Invest ApS	Risskov	100
Skovlunde F1 E2 ApS	Risskov	100
Skovlunde F1 E2 Komplementar A/S	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 PT ApS	Risskov	66,67
ML Komplementar ApS	Risskov	66,67
M23 Holding ApS	Risskov	66,67
M23 ApS	Risskov	66,67
<b>Kapitalinteresser</b>		
21.06.21 ApS, Risskov	Risskov	50,0
PMMV Holding ApS, Risskov	Risskov	27,5
Lystrup Enge ApS, Risskov	Risskov	33,3
Udviklingselskabet af 02.09.21 ApS, Risskov	Risskov	50,0
Epsilon Esbjerg ApS	Risskov	50,0

## 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 inden for 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. 1.000 boliger i pipelinen, som er solgt til samarbejdspartnere.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et resultat på 61.139 t.kr. mod 16.186 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 94.807 t.kr.

Årets resultat er påvirket af, at flere ejendomme i året er færdigbygget og afleveret til investorer, ligesom der for ejendomme i egen portefølje, i form af kapitalinteresser, er værdireguleret til dagsværdi.

Årets resultat er på niveau med forventningerne ved årets indgang som udtrykt i årsrapporten for 2020/21.

### Forventet udvikling

Koncernen forventer også i det kommende år en fortsat positiv resultatmæssig udvikling.

Koncernens succes og evne til at eksekvere på strategien afhænger af kompetente og engagerede medarbejdere, hvorfor der fortsat vil blive investeret heri, ligesom koncernens nye domicil i Aarhus er blevet færdiggjort og indflytning er sket for at sikre de bedst mulige rammer for fortsat udvikling af koncernen.

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.

Det kommende regnskabsår forventer koncernen et resultat i niveauet 60 –70 mio. kr. før skat.

### Markedsforhold og risici

Udviklingen af markedet og dermed koncernen vil blive påvirket af forhold som fx den grønne omstilling, inflations- og renteniveau samt den generelle prisudvikling på byggematerialer og entreprenørydelser.

Der ses i markedet en generel usikkerhed og tilbageholdenhed på grund af et stigende inflations- og renteniveau, ligesom der fra politisk hold er foretaget og varslet lovindgreb, der påvirker såvel finansierings- og lejeprisniveauer samt generel beskatning af ejendomsbranchen.

Det er ikke koncernens forventning, at dette vil påvirke det kommende års resultat, da hovedparten af koncernens projektbeholdning på 1,1 mia. kr. pr. 30. juni 2022 er solgt og afleveres til investorer i 2022-24. Projekterne er samtidig indkøbt på fastpris aftaler og finansieret inden opstart via fastforrentede lån.

Det forventes, at den aktuelle markedsusikkerhed vil aftage i takt med at stabile inflations- og renteniveauer genskabes samt i takt med at den aktuelle politiske og lovgivningsmæssige usikkerhed mindskes.

Forbrugernes efterspørgsel efter lejeboliger forventes at stige, primært grundet det højere renteniveau og de stigende energipriser, som har medført øgede krav til forbrugernes rådighedsbeløb ved investering i egen fast ejendom. Derudover opleves der et stigende ønske om adgang til egen opsparing blandt seniorer, som flytter fra ejerbolig til lejebolig for derigennem at frigøre likviditet fra mursten til forbrug.

## Ledelsesberetning

Koncernens primære forretningsområde – udvikling af udlejningsboliger - forventes således at stige de kommende år og dermed underbygge koncernens fokus på udvikling af bæredygtige udlejningsejendomme.

### 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.

Det forgangne år er der udviklet og implementeret en bæredygtighedsstrategi, der bidrager til den grønne omstilling på en række områder, herunder via øget fokus på biodiversitet, ny lovgivning og certificeringer samt den nødvendige digitalisering, der er en forudsætning for, at de nye klimakrav kan imødekommes og implementeres i ejendomsprojekter samt ikke mindst dokumenteres.

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

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

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	<b>Bruttoresultat</b>	45.188	-23.249	-636	429
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	26.712	0	0
2	Personaleomkostninger	-11.245	-8.146	0	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-869	-528	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	33.074	-5.211	-636	429
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	57.657	9.513
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	31.290	9.279	0	0
3	Finansielle indtægter	10.127	17.773	968	5.396
4	Finansielle omkostninger	-7.069	-5.033	-1.279	-443
	<b>Resultat før skat</b>	67.422	16.808	56.710	14.895
5	Skat af årets resultat	-6.283	-622	224	1.175
	<b>Årets resultat</b>	<u>61.139</u>	<u>16.186</u>	<u>56.934</u>	<u>16.070</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Kapitalejere i 1927 Estate Holding ApS	56.934	16.403		
	Minoritetsinteresser	4.205	-217		
		<u>61.139</u>	<u>16.186</u>		

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

### Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Investeringsejendomme under opførsel	0	45.123	0	0
	Indretning af lejede lokaler	1.563	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.385	619	0	0
		<u>4.948</u>	<u>45.742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	120.914	122.767
8	Kapitalandele i kapitalinteresser	31.137	8.300	0	0
	Andre tilgodehavender	1.000	0	0	0
		<u>32.137</u>	<u>8.300</u>	<u>120.914</u>	<u>122.767</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>37.085</u>	<u>54.042</u>	<u>120.914</u>	<u>122.767</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
9	Projektbeholdninger	1.071.218	761.983	0	0
		<u>1.071.218</u>	<u>761.983</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.464	3.276	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	28.033	28.865
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	31.921	927	2.571	700
	Andre tilgodehavender	36.829	42.904	7.027	6.826
	Tilgodehavende selskabsskat	1.545	1.545	1.545	1.545
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	688	0
		<u>72.759</u>	<u>48.652</u>	<u>39.864</u>	<u>37.936</u>
10	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>95.486</u>	<u>169.032</u>	<u>264</u>	<u>22.847</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.239.463</u>	<u>979.667</u>	<u>40.128</u>	<u>60.783</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.276.548</u>	<u>1.033.709</u>	<u>161.042</u>	<u>183.550</u>

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

### Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
11	Selskabskapital	333	333	333	333
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	77.625	79.439
	Overført resultat	94.712	97.778	17.087	18.339
	Foreslået udbytte	0	0	0	0
	<b>Kapitalejere i 1927 Estate Holding ApS' andel af egenkapital</b>	<b>95.045</b>	<b>98.111</b>	<b>95.045</b>	<b>98.111</b>
	Minoritetsinteresser	-238	-355	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94.807</b>	<b>97.756</b>	<b>95.045</b>	<b>98.111</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
12	Hensættelser til udskudt skat	42.335	23.806	0	0
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	0	100	4.938	4.884
13	Andre hensatte forpligtelser	6.217	2.598	0	0
		48.552	26.504	4.938	4.884
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
14	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Realkreditinstitutter	66.562	0	0	0
	Kreditinstitutter	500	292	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.020	8.388	0	0
15	Kreditinstitutter i øvrigt	0	71.813	0	0
	Anden gæld	2.337	571	0	0
		70.419	81.064	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
14	Kortfristet del af langfristet gæld	190	124	0	0
15	Kreditinstitutter i øvrigt	847.180	585.474	25	0
	Ansvarligt lån	5.067	3.006	0	0
	Deposita m.v.	5.926	1.629	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.973	74.124	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.873	109.680	263	163
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	38.276
	Gæld til kapitalinteresser	1.370	0	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	60.771	40.348	60.771	39.148
	Skyldig selskabsskat	4.654	4.580	0	2.754
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	0	0	214
	Anden gæld	19.766	9.420	0	0
		1.062.770	828.385	61.059	80.555
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.133.189</b>	<b>909.449</b>	<b>61.059</b>	<b>80.555</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.276.548</b>	<b>1.033.709</b>	<b>161.042</b>	<b>183.550</b>
1	Anvendt regnskabspraksis				
16	Resultatdisponering				
17	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19	Nærtstående parter				
20	Begivenheder efter balancedagen				

## 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 2021</b>	333	97.778	0	98.111	-355	97.756
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-4.088	-4.088
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-60.000	0	-60.000	0	-60.000
Overført via resultatdisponering	0	56.934	0	56.934	4.205	61.139
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>333</b>	<b>94.712</b>	<b>0</b>	<b>95.045</b>	<b>-238</b>	<b>94.807</b>

t.kr.	Modervirksomhed				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. juli 2021</b>	333	79.439	18.339	0	98.111
Overført via resultatdisponering	0	-1.814	58.748	0	56.934
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-60.000	0	-60.000
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>333</b>	<b>77.625</b>	<b>17.087</b>	<b>0</b>	<b>95.045</b>

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

### Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2021/22	2020/21
	Resultat før skat	67.422	16.808
	Indtægter fra kapitalinteresser, tilbageført	-31.290	-9.279
	Af- og nedskrivninger, tilbageført	869	528
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom, tilbageført	0	-26.712
	Øvrige reguleringer	-6.969	-2.098
	Pengestrøm fra drift før ændring i arbejdskapital	30.032	-20.753
	Ændring i varebeholdninger	-174.012	-358.320
	Ændring i tilgodehavender	-7.581	60.432
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser	-65.343	145.972
	Pengestrøm fra primær drift	-216.904	-172.669
	Betalt selskabsskat	-3.554	7.096
	<b>Pengestrøm fra driften</b>	<b>-220.458</b>	<b>-165.573</b>
	Investeringer i materielle anlægsaktiver, netto	-4.694	-12.190
	Investeringer i finansielle anlægsaktiver, netto	14.296	-11
21	Køb af tilknyttede virksomheder, netto	-35.758	3.559
22	Salg af tilknyttede virksomheder, netto	0	0
	<b>Pengestrøm til investering</b>	<b>-26.156</b>	<b>-8.642</b>
	Ændring i langfristet gæld	-7.160	7.533
	Udbetalt udbytte	-24.053	-68.000
	Kapitalforhøjelse	0	83
	Minoritetsaktionærers andel af købte/solgte koncernselskaber	0	-3.975
	Ændring i gæld til kreditinstitutter i øvrigt	202.515	327.644
	Ændring i anden gæld (langfristet)	1.766	-15
	<b>Pengestrøm fra finansiering</b>	<b>173.068</b>	<b>263.270</b>
	<b>Pengestrøm fra drift, investering og finansiering</b>	<b>-73.546</b>	<b>89.055</b>
	Likvide beholdninger, primo	169.032	79.977
	<b>Likvide beholdninger, ultimo</b>	<b>95.486</b>	<b>169.032</b>
	Likvide beholdninger, ultimo, kan specificeres således:		
	Likvide beholdninger	95.486	169.032
	Kortfristet gæld til banker	0	0
		<b>95.486</b>	<b>169.032</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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

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 kapitalinteresser. 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 kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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 % Minoritetsinteresser-nes 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 ny erhvervede virksomheder.

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.

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.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kapitalinteresser 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 erhvervelsestidspunktet 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.

##### Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger, jf. årsregnskabslovens § 32.

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.

## Koncern- og årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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 kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminerings af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteresser 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 administrationsselskab 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2022 har ledelsen indhentet en ekstern vurdering af dagsværdien.

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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi.

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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Materielle anlægsaktiver

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:

Indretning af lejede lokaler	5 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 kapitalinteresser i selskabsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, 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 kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

##### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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)

##### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 og kortfristet gæld til kreditinstitutter.



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

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	12.307	9.178	0	0
Pensioner	1.205	742	0	0
Andre omkostninger til social sikring	147	111	0	0
Overført til aktiver	-2.414	-1.885	0	0
	<u>11.245</u>	<u>8.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	22	15	0	0

Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	414	821
Renteindtægter, kapitalinteresser	563	2.151	164	0
Øvrige finansielle indtægter	2.553	2.424	390	4.575
Gevinst ved salg af kapitalinteresser	7.011	13.198	0	0
	<u>10.127</u>	<u>17.773</u>	<u>968</u>	<u>5.396</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	367	64
Renteomkostninger, kapitalinteresser	76	892	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.993	4.141	912	379
	<u>7.069</u>	<u>5.033</u>	<u>1.279</u>	<u>443</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	3.593	0	-224	214
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-52	0	-1.389
Årets regulering af udskudt skat	2.690	674	0	0
	<u>6.283</u>	<u>622</u>	<u>-224</u>	<u>-1.175</u>

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

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. juli	18.411	0	2.363
Tilgang ved køb af virksomhed	0	65	131
Afgang ved salg af virksomhed	-18.411	0	0
Årets tilgang	0	1.506	3.466
Årets afgang	0	0	-637
Kostpris 30. juni	0	1.571	5.323
Opskrivninger 1. juli	26.712	0	0
Afgang ved salg af virksomhed	-26.712	0	0
Opskrivninger 30. juni	0	0	0
Afskrivninger 1. juli	0	0	-1.744
Tilgang ved køb af virksomhed	0	0	-37
Årets afskrivninger	0	-8	-658
Afskrivninger vedrørende solgte aktiver	0	0	501
Afskrivninger 30. juni	0	-8	-1.938
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>1.563</b>	<b>3.385</b>

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

### Noter

t.kr.	Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2021	43.328	43.198
Tilgang	0	105
Afgang	-40	0
Overført fra kapitalandele i kapitalinteresser	0	25
Kostpris 30. juni 2022	43.288	43.328
Værdireguleringer 1. juli 2021	79.439	63.245
Overført fra kapitalandele i kapitalinteresser	0	-138
Årets resultat	57.657	9.513
Egenkapitalposter i dattervirksomheder	0	333
Overførsel til hensatte forpligtelser efter modregning i tilgodehavender	530	6.486
Modtaget udbytte	-60.000	0
Værdireguleringer 30. juni 2022	77.626	79.439
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>120.914</b>	<b>122.767</b>

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
1927 Estate Administration ApS, Risskov	100 %	-171	-2.206
1927 Estate Development ApS, Risskov	100 %	35.905	98.377
Lys 1 afd 1 ApS, Risskov	100 %	-287	-5.552
GAS I Butik ApS, Risskov	100 %	-71	-380
1927 Estate Ejendomme ApS, Risskov	100 %	22.496	22.536

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 8.138 t.kr. modregnet i tilgodehavender med 3.201 t.kr., og 4.937 t.kr. indregnet under hensatte forpligtelser.

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

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
<b>8 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>				
Kostpris 1. juli 2021	36	298	0	90
Tilgang	90	11	0	0
Afgang	-25	-85	0	-65
Overført fra kapitalandele i dattervirksomheder	20	-188	0	-25
Kostpris 30. juni 2022	121	36	0	0
Værdireguleringer 1. juli 2021	8.264	-2	0	31
Regulering til primo	0	230	0	0
Overført fra kapitalandele i dattervirksomheder	0	163	0	138
Årets resultat	31.290	9.049	0	0
Udloddet udbytte	-13.250	0	0	0
Tilbageført ved afgang	-263	148	0	143
Overførsel til hensatte forpligtelser efter modregning i tilgodehavender	4.975	-1.324	0	-312
Værdireguleringer 30. juni 2022	31.016	8.264	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>31.137</b>	<b>8.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
21.06.21 ApS, Risskov	50 %	1.329	1.369
PMMV Holding ApS, Risskov	27,5 %	31.652	30.697
Lystrup Enge ApS, Risskov	33,3 %	-31	120
Udviklingselskabet af 02.09.21 ApS, Risskov	50 %	408	448
Epsilon Esbjerg ApS, Risskov	50 %	44.462	43.496

### 9 Varebeholdninger

I projektbeholdninger er der indregnet rente- og låneomkostninger for 2021/22 på i alt 33.702 t.kr.

### 10 Likvide beholdninger

#### Koncern

Kunder har over for koncernen deponeret 49.215 t.kr. til sikkerhed for igangværende handler m.v. De deponerede midler er indregnet i den likvide beholdning.

### 11 Selskabskapital

Anpartskapitalen består af 333 stk. anpartar a nom. 1.000 kr., hvoraf 125 stk. anpartar er A-anpartar, 125 stk. anpartar er B-anpartar og 83 stk. anpartar er C-anpartar. A-anpartarner er tillagt en primær forlods udbyttet, mens A-anpartarner og B-anpartarner i forening er tillagt en sekundær forlods udbyttet.

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

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
<b>12 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. juli	23.806	24.480	0	0
Årets til- og afgang ved køb/salg	15.839	0	0	0
Årets regulering af udskudt skat	2.690	-674	0	0
<b>Udskudt skat 30. juni</b>	<b>42.335</b>	<b>23.806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	150	-21	0	0
Varebeholdninger	42.533	26.795	0	0
Tilgodehavender	0	13	0	0
Hensatte forpligtelser	-330	-330	0	0
Gældsforpligtelser	0	-11	0	0
Skattemæssige underskud	-18	-2.640	0	0
	<b>42.335</b>	<b>23.806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13 Andre hensatte forpligtelser - koncern

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelser til igangværende retssager, tabsgivende kontrakter samt earn out betaling i forbindelse med køb af tilknyttet virksomhed.

Det forventes, at der vil blive anvendt 3.120 t.kr. heraf i 2022/23, og resterende 3.097 t.kr. forventes anvendt i perioden 2023/24 –2026/27.

### 14 Langfristede gældsforpligtelser - koncern

t.kr.	Gæld i alt 30/6 2022	Afdrag første år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	66.562	0	66.562	0
Kreditinstitutter	690	190	500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.020	0	1.020	0
Anden gæld*	2.337	0	2.337	0
	<b>70.609</b>	<b>190</b>	<b>70.419</b>	<b>0</b>

\* Anden gæld vedrører moms lån og indefrosne feriepenge til forfald senere end 1 år fra balancedagen.

### 15 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	
	2021/22	2020/21
<b>16 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	60.000	56.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.814	17.412
Overført resultat	-1.252	-57.342
	<u>56.934</u>	<u>16.070</u>

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

#### Eventualforpligtelser

##### Koncern

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 30. juni 22 udgør 272 mio. kr.

Koncernen er pr. 30. juni 2022 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 administrationsselskab 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 4.654 t.kr. pr. 30. juni 2022. 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.

### 18 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt på 913.742 t.kr. har koncernen deponeret ejerpantebreve, der giver pant i selskabets projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør henholdsvis 1.071.218 t.kr. pr. 30. juni 2022. Der er ikke stillet sikkerhed på tværs af underkoncerner.

Til sikkerhed for kreditinstitutter på 690 t.kr. har koncernen deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr., der giver pant i enkelte af selskabets driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 483 t.kr. pr. 30. juni 2022.

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

### Noter

#### 19 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.	2021/22
<b>Moderselskab</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.033
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.571
Tilgodehavender hos nærtstående parter	5.152
Gæld til tilknyttede virksomheder	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	60.771
Køb af tjenesteydelser hos nærtstående parter	100
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	414
Renteindtægter fra kapitalinteresser	164
Renteindtægter fra nærtstående parter	101
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	367
Renteudgifter til selskabsdeltagere og ledelse	771
Udloddet udbytte	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	60.000
<b>Koncern</b>	
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	31.921
Andre tilgodehavender hos nærtstående parter	13.228
Gæld til kapitalinteresser	1.370
Gæld til nærtstående parter	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	60.000
Salg af varer og tjenesteydelser til kapitalinteresser	12.741
Salg af varer og tjenesteydelser til nærtstående parter	32.834
Salg af materielle anlægsaktiver til nærtstående parter	330
Renteindtægter fra kapitalinteresser	563
Renteindtægter fra nærtstående parter	262
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og kapitalinteresser	771
Udloddet udbytte	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	60.000

#### 20 Begivenheder efter balancedagen

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

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

### Noter

t.kr.	Koncern	
	2021/22	2020/21
<b>21 Køb af tilknyttede virksomheder</b>		
Materielle aktiver	158	0
Varebeholdninger	131.933	57.755
Tilgodehavender	338	980
Likvider	15.195	3.290
Kreditinstitutter i øvrigt	-63.945	-59.477
Udskudt skat	-20.895	0
Leverandørgæld	-44	-2.817
Anden gæld	-15.572	0
	47.168	-269
Merværdier	3.785	0
<b>Kostpris</b>	50.953	-269
Heraf likvid beholdning	-15.195	-3.290
<b>Kontant kostpris</b>	35.758	-3.559
<b>22 Salg af tilknyttede virksomheder</b>		
Materielle aktiver	45.123	0
Tilgodehavender	4.474	0
Likvider	1.099	0
Kreditinstitutter i øvrigt	-23.851	0
Udskudt skat	-5.867	0
Leverandørgæld	-30	0
Anden gæld	-196	0
<b>Kostpris</b>	20.752	0
Heraf likvid beholdning	-1.099	0
Heraf finansieret via tilgodehavende med kapitalinteresser	-19.653	0
<b>Kontant kostpris</b>	0	0



# 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-koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-825821342619

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-11-06 19:44:16 UTC

NEM ID 

## Søren Hampen Kristensen

### Dirigent

På vegne af: 1927-koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-825821342619

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-11-06 19:44:16 UTC

NEM ID 

## Søren V. Nejmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-11-07 08:09:27 UTC

NEM ID 

## Thomas Kallehauge

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-11-07 23:46:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J43O3-552X7-856EZ-X4A25-5TC78-04HSY

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

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

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

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

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