

1927 Estate Holding ApS

c/o 1927 Estate, Nordre Strandvej 58, 8240 Risskov
CVR-nr. 31 93 38 11

Årsrapport 2023/24

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. februar 2025

Anders Horsbøl

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9-14

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse	15
Balance	16-18
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21-26
Anvendt regnskabspraksis	27-33

Selskabsoplysninger

Selskabet

1927 Estate Holding ApS
c/o 1927 Estate
Nordre Strandvej 58
8240 Risskov

CVR-nr.: 31 93 38 11
Stiftet: 6. januar 2009
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Anders Horsbøl

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for 1927 Estate Holding ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. februar 2025

Direktion:

Anders Horsbøl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 1927 Estate Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 1927 Estate Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 3. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2019/20 tkr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	445.818	366.924	393.279	0	0
Bruttoresultat	62.579	25.171	47.602	-23.249	50.935
Resultat af primær drift	43.740	1.797	33.074	-5.211	41.430
Finansielle poster, netto	-30.804	-43.900	-3.953	12.740	-590
Årets resultat før skat	-7.714	-32.924	0	0	0
Årets resultat	-10.216	-14.801	61.139	16.186	35.840
Balance					
Balancesum	731.619	1.411.989	1.276.548	1.033.709	547.293
Egenkapital	71.536	80.006	95.045	98.111	149.625
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	506.501	-160.848	-220.458	-165.573	44.271
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-697	-4.774	-26.156	-8.642	5.086
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-509.848	94.726	173.068	263.270	-111.923
Pengestrømme i alt	-4.044	-70.896	-73.546	89.055	-62.566
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-1.244	-5.034	0	0	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	28	31	22	15	12
Nøgletal					
Soliditetsgrad	9,8	5,8	7,4	9,5	28,3
Egenkapitalforrentning	-13,5	-16,9	63,3	13,1	28,2

Koncernen er i regnskabsåret 2022/23 skiftet fra regnskabsklasse C-mellem til regnskabsklasse C-stor, hvorfor nettoomsætningen ikke er vist i hovedtalsoversigten for 2020/21 og 2019/20.

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

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledelsesberetning

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 projekter i pipeline, primært i Aarhus, Kolding og Sjælland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2023/ 24 udviser et resultat på -10.212 t .kr. mod -14.801 t .kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 71.536 t .kr.

Koncernen har i januar 2024 indgået aftaler med konkursboet efter TE27 ApS om overtagelse af visse aktiver samt projekter med tilknyttede fordringer og forpligtelser. Koncernens ledelse har som konsekvens af konkursen vurderet værdiansættelsen af koncernens tilgodehavender hos TE27 ApS og har under hensyntagen til den efterfølgende aftale med konkursboet vurderet, at resterende fordringer der ikke er omfattet af aftalerne nedskrives i henholdt til forventet dividendeudtalelser fra kurator.

Modervirksomheden er indirekte påvirket af konkursen som følge af udlån til konkursboet.

Koncernen har fokus på at få afsluttet de sidste igangværende projekter og få tilpasset koncernen til en ny fremtid som byder på et mere moderat aktivitetsniveau. Fokus vil være på at have 6-9 projekter kørende ad gangen. 2-3 under opstart, 2-3 under udførelse og 2-3 under afslutning. Desuden er det et ønske at koncernen i større omfang selv kan være udførende entreprenør, så man er knap så afhængig af totalentreprenører.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2022 / 23 et positivt resultat før skat for 2023 / 24 i niveauet 10-20 mio. kr.

Resultat er positivt påvirket af salget af Vejlesvinget i hovedstadsområdet. Salget er dels sket som en selskabshandel og som aktiv handel.

Resultatet er negativt påvirket af et frasalg af projektaktiviteterne i Esbjerg-området, samt en generel forlænget liggetid af igangværende projekter.

Årets resultat er ligeledes negativt påvirket af 1927 er blevet ramt af udsendelsen Den Sorte Svane, hvilket har betydet at selskabet har måtte bruge ekstra resurser på håndtering af forholdet til samarbejdspartner og de allerede igangværende projekter.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Et planlagt salg af et større projekt i København er udeblevet, primært som følge af en brand opstået i ejendommens parkeringskælder som nu afventer udbedring. Ledelsen har mens udbedringsarbejderne pågår, sat salgsbestræbelserne på pause og sikret en refinansiering af ejendommen.

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

Ledelsesberetning

Finansielle risici

Koncernens ledelse anser det aktuelle kapitalberedskab for tilstrækkeligt til at gennemføre budgetterede aktiviteter og drift i den tilbageværende koncern i det kommende år.

H. Risskov Holding er positivt stemt for at levere finansiering og henstand på allerede indgået finansiering i det omfang det skønnes ansvarligt som helhed.

Koncernens største projekt i København er blevet refinansieret via eksterne kreditgivere efter statusdagen. Lånene har en løbetid på 2-3 år. Det primære lån er med variabel rente, mens de sekundære lån er med fast rente. Da hensigten fortsat er et salg af projektet skønnes løbetiden på 2-3 år som passende i forhold til koncernens behov.

Risikoforhold

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 er tegnet relevante forsikringer til at minimere risici i forbindelse med byggeprojekter m.v.

Der er kommet styr på inflationen og renten er faldende, og nogle varslede lovindgreb er droppet, hvilket alt sammen skaber fornyet investeringslyst i branchen.

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.

Forventninger til fremtiden

Koncernens ledelse forventer at forbrugernes efterspørgsel efter lejeboliger vil stige, primært grundet det højere renteniveau, 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.

Kommunernes befolkningsvækstprognoser for fx Aarhus viser en netto tilvækst på 4.500 borgere pr. år de kommende 10 år. Det er vurderingen, at med de øvrige faktorer vil det fortsat skabe efterspørgsel efter blandede boligtyper i de større byer.

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

Koncernens succes og evne til at eksekvere på strategien afhænger af kompetente og engagerede medarbejdere, hvorfor der fortsat vil blive investeret heri. Koncernen har domicil i et topmoderne og nyt byggeri beliggende centralt i Risskov, Aarhus og skaber gode rammer for medarbejdernes dagligdag og trivsel.

Koncernens ledelse forventer i det kommende år underskud som følge af de følgeomkostninger der er til færdiggørelse af koncernens tilbageværende gamle projekter. Oprydning efter de seneste par års konkurer hos TE27 ApS og eksterne samarbejdspartnere medfører fortsat omkostninger til mangeludbedringer og lignende som ikke kan dækkes af hos de udførende parter. Koncernen forventer underskud i størrelsen 10-20 mio. kr.

Koncernens ledelsen har estimeret resultatet under hensyntagen til allerede gennemførte salg af projekter samt effekten af, at TE27 ApS er taget under konkursbehandling. Der henvises endvidere til udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold samt begivenheder efter balancedagen.

Koncernens ledelse oplever fortsat stor opbakning fra de eksterne finansieringskilder, som allerede har leveret en række nye tilsagn eller positive tilkendegivelser på, at de vil levere finansiering til færdiggørelse af igangværende og nye projekter. Hertil har de eksterne finansieringskilder sikret refinansiering af det større projekt i København hvor salgsbestræbelserne for en periode er sat på pause.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Forretningsmodel Der henvises til afsnittet ”Koncernens væsentligste aktiviteter” i ledelsesberetningen på side 9 for en redegørelse af 1927 Estate Holding-koncernens forretningsmodel.

Miljøforhold

Politik

I 1927 Estate har vi en vision om at skabe værdi for nutidige og fremtidige generationer via gennemtænkte areal- og ejendomsudviklingsprojekter. Vi har i vores arbejde respekt for mennesker, natur og miljø, og vi vil medvirke til at øge ambitionen for ejendomsbranchens bidrag til den grønne omstilling gennem bæredygtig udvikling og nytænkning.

Vores bæredygtighedsstrategi er oversat til konkrete krav og målsætninger i vores bæredygtighedsprogram. Bæredygtighedsprogrammet skal tydeliggøre disse krav og målsætninger for os selv, rådgivere, entreprenører og samarbejdspartnere.

Bæredygtighedsprogrammet er dermed en operationel tolkning af 1927 Estate’s bæredygtighedsstrategi, hvorigennem vi vil sikre, at vores bæredygtighedskrav og -tiltag er tydelige og prioriterede i byggeprocessen, så vores vision realiseres i hvert eneste projekt.

1927 Estate Holding-koncernen er miljø- og klimabevidst og arbejder målrettet efter at leve op til FN’s 12. verdensmål om ansvarligt forbrug og produktion ved kontinuerligt at reducere miljø- og klimapåvirkninger forbundet med byggeriet.

Risici, handlinger og resultater

I 1927 Estate Holding-koncernen har vi vurderet, at de væsentligste risici for negativ påvirkning af klimaet er relateret til byggeri af ejendomme. Vi har i vores bæredygtighedsstrategi fokus på, at ca. 30 % af Danmarks CO₂-udledninger kommer fra anlægsfasen af byggeri, broer og veje. Herudover bruges ca. 40 % af Danmarks energiforbrug i den eksisterende bygningsmasse. Ca. 35 % af alt affald kommer fra bygge- og anlægsbranchen. Areal- og ejendomsudvikling er derfor en aktivitet, hvor der historisk har været stor miljø- og klimapåvirkning. Derfor ønsker 1927 Estate at være en proaktiv del af løsningen på klimakrisen og udvikle forretningen i en grønnere retning. Koncernens fokus på energioptimeringer og materialevalg fortsatte i 2023/ 24, og det vedholdende fokus på bæredygtigt byggeri har medført, at der er opnået et nedsat energiforbrug og højere anvendelse af mere bæredygtige alternativer over en længere årrække.

I 1927 Estate har vi valgt, at alle vores projekter som minimum skal certificeres til DGNB guld. Certificeringen ses som en standardiseret og almen metode til at hjælpe 1927 med at sikre følgende kerneværdier:

- Certificeringer
- Digitalisering
- CO₂-udledning og LCA-tankegange
- Energieffektivitet
- Biodiversitet.

Ved gennemførelse af projekter, der skal leve op til 1927’s bæredygtighedsprogram, skal rådgiverne som udgangspunkt have en DGNB-auditor tilkøbt, som der gennemfører certificeringen og er aktiv deltagende i projektering samt udførelsen.

Vores projektteams skal kunne beskrive og præsentere, hvordan 1927 Estate’s bæredygtighedsprogram er implementeret i det enkelte projekt. Projektets bæredygtighedstiltag skal synliggøres og formidles videre til lejere.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Synliggjorte tiltag er fx:

- Håndtering af regnvand
- Ekstraordinære tiltag i projektet
- Cirkulære tiltag i projektet
- Mikroklimaet, biodiversitet
- Indeklima - målinger ift . forbrug og inddragelse af lejere ift . minimering af forbrug
- Energibesparende tiltag.

Der skal i de indledende faser være fokus på minimering af CO₂ . Det er projektteamets ansvar at sikre at praksis udfordres med innovative og bygbare løsninger. Ligeledes er der fokus på rene materialer med et højt genanvendelsespotentiale. Disse materialer skal være sunde for miljøet. Det vil sige sunde for dem, der udvinder materialerne, de udførende, der indbygger dem samt slutbrugerne.

Koncernen vil fremadrettet arbejde målrettet for at blive en endnu grønnere areal- og ejendomsudvikler gennem fortsat ambitiøs implementering af bæredygtighedsmålene, så vi fortsat står top relevant for samarbejdspartnere, myndigheder, investorer og slutbrugere.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Politik

Koncernen lægger vægt på, at der skal være et højt fokus på arbejdsglæde, trivsel og sikre arbejdsforhold hos alle medarbejdere.

Risici, handlinger og resultater

Koncernens vigtigste ressource er medarbejderne, og derfor er det vigtigt at fokusere på sikkerhed på arbejdspladsen, medarbejdertrivsel og ordentlige arbejdsforhold.

Koncernens væsentligste samfundsmæssige risici relateret til sociale- og medarbejderforhold er vurderet at være mistrivsel, som kan forårsage øget sygefravær samt fratrædelse af kompetente og kvalificerede medarbejdere. Derfor arbejder koncernen løbende på at forbedre arbejdsforholdene i koncernen, så alle medarbejdere trives i sikre arbejdsforhold.

I 2023/ 24 har koncernen gennemført flere sociale arrangementer, temadage og målrettede kurser for at forbedre medarbejdernes individuelle kvalifikationer, og herigennem øget medarbejdertrivsel og succesoplevelser. For at støtte op omkring vores medarbejders udvikling og arbejdsglæde har koncernen udarbejdet Code of Conduct 1927, som bl.a. beskriver, hvordan ledere skal varetage alle medarbejdernes trivsel og udvikling.

Dertil har koncernen en personalehåndbog, som bl.a. specificerer koncernens ryge- og stresspolitik. Det er derudover et kontraktuelt krav til alle entreprenører, at de har ansvaret for indføre foranstaltninger, der giver mulighed for at opnå nul-ulykker under byggeriet. Det har til formål at skabe en sikker arbejdsplads med mulighed for individuel udvikling og arbejdsglæde. Det samlede sygefravær i 2023/ 24 har ligget på et fortsat tilfredsstillende niveau.

Fremadrettet vil koncernen fokusere på at skabe en fælles definition af arbejdsglæde og trivsel. Koncernen fortsætter i 2024 / 25 arbejdet med at højne informationsniveauet samt inddrage og involvere medarbejdere med henblik på at skabe gode fysiske rammer, opnå et bedre samarbejde på tværs af afdelinger samt en øget forståelse af ansvarsområder og målsætninger.

Menneskerettigheder

Politik

Koncernen støtter op om og respekterer de internationale anerkendte menneskerettigheder, som formuleret i FN's Menneskerettighedserklæring samt den internationale arbejdsorganisations (ILO) kernekonventioner.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Risici, handlinger og resultater

Koncernen har vurderet, at en væsentlig risiko for brud på menneskerettigheder relaterer sig til håndtering af person- og virksomhedsdata. I 2019 har koncernen implementeret nye processer omkring håndtering af persondata, således at virksomheden kan overholde gældende lovgivning på området. Der er ikke i 2023/ 24 konstateret overtrædelser af bestemmelserne om persondata.

Koncernen arbejder kontinuerligt med at sikre efterlevelse af processerne for håndtering af persondata, og har også besluttet, at der fremadrettet vil blive arbejdet aktivt på at udforme og implementere en separat tilføjelse til personalehåndbogen, som alle medarbejdere skal efterleve. Formålet hermed er bl.a. at minimere og reducere eventuelle risici relateret til menneskerettigheder.

Antikorruption

Politik

Koncernen tolererer ingen former for korruption og bestikkelse.

Risici, handlinger og resultater

Da koncernen i al væsentlighed kun arbejder med danske totalentreprenører, er risikoen for, at vores medarbejdere vil blive udsat for situationer med korruption, bestikkelse eller spørgsmål om såkaldt "smøremiddel" vurderet begrænset.

I 2023/ 24 fortsatte koncernen sin praksis med, at alle nye medarbejdere ved ansættelsen bliver introduceret til virksomhedens forretningsetik ved udlevering af personalehåndbogen og Code of Conduct 1927. I 2023/24 har der været et muligt brud på vores forretningsetiske adfærd, hvilket har ført til at den pågældende medarbejder er blevet politianmeldt og suspenderet mens undersøgelserne pågår.

Fremadrettet vil koncernen arbejde aktivt på at udbygge og implementere en separat tilføjelse til personalehåndbogen, som alle medarbejdere skal efterleve. Formålet hermed er bl.a. at minimere og reducere eventuelle risici relateret til antikorruption.

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Antal medlemmer i det øverste ledelsesorgan	1	1	1	1	1
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer	1	1	1	1	1

Det seneste regnskabsår har selskabet beskæftiget færre end 50 medarbejdere, hvorfor selskabet ikke er pligtigt til at opstille måltal og udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer.

Det øverste ledelsesorgan består af to eller færre medlemmer. Dermed er selskabet ikke omfattet af pligten til at opstille et måltal for den kønsmæssige sammensætning i det øverste ledelsesorgan.

De øvrige ledelsesniveauer består af to eller færre personer. Dermed er selskabet ikke omfattet af pligten til at opstille et måltal og udarbejde en politik for den kønsmæssige sammensætning for de øvrige ledelsesniveauer.

Ledelsesberetning

Redegørelse for dataetik

Koncernen har ikke en særskilt nedskrevet politik for dataetik. Det er ledelsens vurdering at koncernens politik på området er passende indarbejdet i personalehåndbogen og andre af koncernens vejledninger. Hertil er det ledelsens vurdering, at som følge af koncernens begrænsede antal medarbejdere, godt kan formidle koncernens politik uden at den formelt er nedskrevet.

Det er ledelsens vurdering, at koncernens nuværende dataanvendelse og dataetiske adfærd til enhver tid er ansvarlig, som også er i tråd med koncernens it -sikkerhedspolitik og gældende GDPR-regler.

De nuværende politikker for it -sikkerhed og overholdelse af GDPR-regler omhandler de kundedata, vi indsamler og behandler, men også al øvrige data, som vi måtte behandle, ligesom politikkerne også omfatter dataetiske overvejelser hos koncernens leverandører og samarbejdspartnere. Koncernens adfærd skal bidrage positivt til kundernes tryghed med udgangspunkt i, at de data, kunden overgiver til os, er kundens egne og behandles inden for de gældende lovmæssige rammer.

Vi værner om sikkerheden for behandlingen af persondata og andre data og sikrer, at disse data ikke opbevares i et længere tidsrum, end det er nødvendigt til de formål, hvortil de pågældende databehandles

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023/24 tkr.	2022/23 tkr.	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
Nettoomsætning	1	445.818	366.924	0	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		3.653	2.761	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-361.626	-326.410	0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-25.266	-18.104	-537	-379
Bruttoresultat		62.579	25.171	-537	-379
Personaleomkostninger	3	-17.910	-21.947	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-929	-1.427	0	0
Driftsresultat		43.740	1.797	-537	-379
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-4.280	-12.150
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-496	9.542	0	0
Andre finansielle indtægter	4	4.020	4.524	610	1.224
Nedskrivning af finansielle aktiver		-20.154	-363	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	5	-34.824	-48.424	-7.685	-2.311
Resultat før skat		-7.714	-32.924	-11.892	-13.616
Skat af årets resultat		-2.502	18.123	1.676	323
Årets resultat	6	-10.216	-14.801	-10.216	-13.293

Balance 30. juni

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.228	3.218	0	0
Indretning af lejede lokaler		3.005	3.950	0	0
Materielle anlægsaktiver	7	6.233	7.168	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	113.635	109.475
Kapitalandele i kapitalinteresser		16.931	39.571	0	0
Lejededpositum og andre tilgodehavender		703	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver	8	17.634	39.571	113.635	109.475
Anlægsaktiver		23.867	46.739	113.635	109.475
Projektbeholdninger		649.212	1.278.976	0	0
Varebeholdninger	9	649.212	1.278.976	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.352	2.805	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	1.455	0	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	11.960	29.543
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		12.799	16.790	0	0
Udskudt skatteaktiv	11	0	0	1.997	323
Andre tilgodehavender		32.091	50.974	5.776	7.030
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.545	9.436	1.545
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	466	688
Periodeafgrænsningsposter	12	727	0	0	0
Tilgodehavender		48.424	72.114	29.635	39.129
Likvide beholdninger		10.116	14.160	102	614
Omsætningsaktiver		707.752	1.365.250	29.737	39.743
Aktiver		731.619	1.411.989	143.372	149.218

Balance 30. juni

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver					
Anpartskapital		333	333	333	333
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	61.907	54.749
Overført resultat		71.203	81.419	9.296	26.670
Minoritetsinteresser		0	-1.746	0	0
Egenkapital		71.536	80.006	71.536	81.752
<hr/>					
Hensættelser til udskudt skat	13	13.659	26.357	0	0
Andre hensatte forpligtelser	14	23.859	1.597	2.830	4.623
Hensatte forpligtelser		37.518	27.954	2.830	4.623
<hr/>					
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		51.559	43.430	0	0
Gæld til pengeinstitutter		0	329	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.129	0	0
Anden gæld		0	570	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	51.559	45.458	0	0
<hr/>					
Kreditinstitutter i øvrigt		505.073	1.053.932	14.662	28.564
Gæld til pengeinstitutter		0	179	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.254	27.921	407	269
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	28.643	0
Gæld til ikke konsoliderede selskaber		0	72.844	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.363	80.980	25.294	34.010
Selskabsskat		0	4.103	0	0
Anden gæld		17.841	6.225	0	0
Deposita		3.493	12.387	0	0
Periodeafgrænsningsposter		3.982	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		571.006	1.258.571	69.006	62.843

Balance 30. juni

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver (fortsat)					
Gældsforpligtelser		622.565	1.304.029	69.006	62.843
Passiver		731.619	1.411.989	143.372	149.218
Eventualposter mv.	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				
Nærtstående parter	18				

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncernen			
	Anpartskapital	Overført resultat	Minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	333	81.419	-1.746	80.006
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6		-10.216		-10.216
Transaktioner med ejere				
Køb af minoritetsinteresser			1.746	1.746
Egenkapital 30. juni 2024	333	71.203	0	71.536

tkr.	Moderselskabet				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	333	66.187	15.232	0	81.752
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6		-4.280	-5.936		-10.216
Egenkapital 30. juni 2024	333	61.907	9.296	0	71.536

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Koncernen	
	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
Årets resultat	-10.216	-14.801
Årets afskrivninger tilbageført	929	20.727
Resultat af kapitalinteresser	496	-9.542
Skat af årets resultat tilbageført	2.502	-18.123
Øvrige reguleringer	-10.067	24.350
Ændring i varebeholdninger	628.310	-112.837
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	11.548	-20.771
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-117.001	-29.851
Pengestrømme fra driftsaktivitet	506.501	-160.848
<hr/>		
Køb af materielle anlægsaktiver	6	-5.034
Køb af finansielle anlægsaktiver	-703	-11
Køb af tilknyttede virksomheder	0	271
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-697	-4.774
<hr/>		
Afdrag på lån	-548.859	125.055
Andre ændringer i langfristet gæld	39.190	-62
Betalt udbytte i regnskabsåret	0	-28.500
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	-179	-1.767
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-509.848	94.726
<hr/>		
Ændring i likvider	-4.044	-70.896
<hr/>		
Likvider 1. juli	14.160	85.056
Likvider 30. juni	10.116	14.160
<hr/>		
Likvider 30. juni specificeres således:		
Likvide beholdninger	10.116	14.160
Likvider	10.116	14.160
<hr/>		

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
1 Nettoomsætning				
Segmentoplysninger (aktiviteter)				
Salg af projektbeholdninger	428.275	343.643	0	0
Administrationsindtægter	10.577	8.144	0	0
Huslejeindtægter	6.966	15.137	0	0
	445.818	366.924	0	0

2 | Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Samlet honorar:

BDO	998	0		
EY	928	1.825		
	1.926	1.825		

Specifikation af honorar:

Lovpligtig revision	998	611		
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	54		
Skatterådgivning	0	168		
Andre ydelser	928	992		
	1.926	1.825		

Honorar til revisor er ikke oplyst for moderselskabet med henvisning til årsregnskabsloven § 96, stk. 3, idet oplysninger gives for koncernen som helhed.

3 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	28	31	1	1
Løn og gager	16.155	19.790	0	0
Pensioner	1.550	1.930	0	0
Andre omkostninger til social sikring	205	227	0	0
	17.910	21.947	0	0

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

4 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	533	1.121
Finansielle indtægter i øvrigt	4.020	4.524	77	103
	4.020	4.524	610	1.224

Noter

5 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	810	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	34.824	48.424	6.875	2.311
	34.824	48.424	7.685	2.311

6 | Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-4.280	-11.438
Overført resultat	-10.216	-14.801	-5.936	-1.855
	-10.216	-14.801	-10.216	-13.293

7 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. juli 2023	5.341	4.608
Tilgang	1.227	17
Afgang	-490	0
Kostpris 30. juni 2024	6.078	4.625
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	2.130	658
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-152	0
Årets afskrivninger	872	962
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	2.850	1.620
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	3.228	3.005

Noter

8 | Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Koncernen	
	Kapitalandele i kapitalinteresser	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2023	112	578
Tilgang	0	125
Afgang	-20	0
Kostpris 30. juni 2024	92	703
Værdireguleringer 1. juli 2023	39.459	0
Årets resultat	-1.513	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	-20.874	
Andre reguleringer	-233	0
Værdireguleringer 30. juni 2024	16.839	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	16.931	703

tkr.	Moder- selskabet	
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. juli 2023		43.288
Tilgang		6.852
Kostpris 30. juni 2024		50.140
Værdireguleringer 1. juli 2023		66.187
Årets resultat		-4.280
Andre reguleringer		1.588
Værdireguleringer 30. juni 2024		63.495
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		113.635

Af den samlede regnskabsmæssige værdi er negative indre værdier i tilknyttede virksomheder på 8.712 t .kr. modregnet i t ilgodehavender med 4.089 t .kr., og 4.623 t .kr. indregnet under hensatte forpligtelser.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Administration af 01.05.2024 ApS, Aarhus	100 %
1927 Estate Development ApS,, Aarhus	100 %
Lys 1 afd 1 ApS, Aarhus	100 %
GAS I Butik ApS, Aarhus	100 %
1927 Estate Ejendomme ApS, Aarhus	100 %

Noter

8 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat) Kapitalandele i kapitalinteresser

Navn og hjemsted	Ejerandel
Skanderborgvej 277 Holding ApS, Aarhus	27,5 %
PMMV Holding ApS, Aarhus	27,5 %
Lystrup Enge ApS, Aarhus	33,3 %
Udviklingselskabet af 02.09.21 ApS, Aarhus	50 %

9 | Varebeholdninger

Projektbeholdninger	649.212	1.278.976	0	0
	649.212	1.278.976	0	0

I projektbeholdninger er der indregnet rente- og låneomkostninger for 2023/24 på i alt 15.881 t.kr

10 | Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af udført arbejde	1.455	0	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.455	0	0	0

Der indregnes således:

Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	1.455	0	0	0
	1.455	0	0	0

11 | Udskudt skatteaktiv

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier underskud til fremførsel.

Udskudt skat vedrører: Skattemæssige underskud	0	0	1.997	323
	0	0	1.997	323

Udskudt skat 1. juli	0	0	323	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	0	0	1.674	323
Udskudt skat 30. juni	0	0	1.997	323

Noter

12 | Periodeafgrænsningsposter

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

13 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på varebeholdninger, gældsforpligtelser og materielle anlægsaktiver.

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	127	238	0	0
Varebeholdninger	36.579	45.489	0	0
Gældsforpligtelser	0	-3.245	0	0
Skattemæssige underskud	-25.930	-16.125	0	0
	10.776	26.357	0	0
<hr/>				
Udskudt skat 1. juli	26.357	42.335	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	-12.698	-15.978	0	0
Udskudt skat 30. juni	13.659	26.357	0	0

14 | Andre hensatte forpligtelser

Koncern

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelser til byggegarantier vedr. solgte projekter.

15 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncernen			
	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til øvrige kreditinstitutter	51.559	0	0	43.430
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	329
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	0	1.129
Anden gæld	0	0	0	570
	51.559	0	0	45.458

Noter

16 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncern

Koncernen er part i igangværende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke forventes at ville påvirke koncernens økonomiske stilling væsentligt i forhold til de foretagne reservationer.

Flere af koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GIBU HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

17 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til kredit institutter i øvrigt på 557 mio. kr. har koncernen deponeret ejerpantebreve, der giver pant i selskabets projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 649 mio. kr. pr. 30. juni 2024. Der er ikke stillet sikkerhed på tværs af underkoncerner.

Selskabet

Selskabet har afgivet kaution vedrørende datterselskabets bankgæld, som pr. 30. juni 2024 udgør 32 t.kr.

18 | Nærtstående parter

Moderselskabets nærtstående parter omfatter kapitalejere, 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

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1927 Estate Holding ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 1927 Estate Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori 1927 Estate Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser, som består af administrationsindtægter og huslejeindtægter, indregnes når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelserne leveres i henhold til kontrakter, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

aanlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

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

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser vedr. frasolgte ejendomme mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer og som uden hindringer kan omsættes til likvide beholdninger.