

1927 Estate Holding ApS

Nordre Strandvej 58, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 93 38 11

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2024

Dirigent:

.....
Bünyamin Simsek

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni	14
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 –30. juni 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29. januar 2024

Bünyamin Simsek

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 2022 –30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 –30. juni 2023 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammen-
sværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisi-
onshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en kon-
klusion 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 usik-
kerhed 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 så-
danne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret
på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begi-
venheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte drif-
ten.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder note-
oplysningerne, 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 el-
ler forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnska-
bet. 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 hen-
hold 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 fun-
det væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 29. januar 2024
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 2022 –30. juni 2023
Direktion	Bünyamin Simsek
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Hovedtal				
Nettoomsætning	366.924	393.279	Ikke oplyst	Ikke oplyst
Bruttoresultat	25.171	47.602	-23.249	50.935
Resultat af primær drift	1.797	33.074	-5.211	41.430
Resultat af finansielle poster	-43.900	-3.953	12.740	-590
Årets resultat	-14.801	61.139	16.186	35.840
Heraf minoritetsinteresser	-1.508	4.205	-217	735
Balance				
Anlægsaktiver	46.739	37.085	54.042	2.193
Omsætningsaktiver	1.365.250	1.239.463	979.667	545.100
Balancesum	1.411.989	1.276.548	1.033.709	547.293
Investering i materielle anlægsaktiver	-5.034	-4.694	-12.190	783
Anpartskapital	333	333	333	250
Egenkapital i alt	80.006	94.807	97.756	153.462
Hensatte forpligtelser	27.954	48.552	26.504	28.457
Langfristede gældsforpligtelser	45.458	70.419	81.064	1.733
Kortfristede gældsforpligtelser	1.258.571	1.062.770	828.385	363.641
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-160.848	-220.458	-165.573	44.271
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-4.774	-26.156	-8.642	5.086
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	94.726	173.068	263.270	-111.923
Pengestrøm i alt	-70.896	-73.546	89.055	-62.566
Nøgletal				
Afkast af den investerede kapital	0,2 %	4,2 %	-2,7 %	0,9 %
Soliditetsgrad	5,7 %	7,4 %	9,5 %	28,3 %
Egenkapitalforrentning	-16,9 %	63,5 %	12,9 %	28,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtids-beskæftigede				
	31	22	15	12

Hoved- og nøgletalsoversigten omfatter udelukkende 2019/20 –2022/23, jf. årsregnskabslovens § 128, stk. 4.

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 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Den tilknyttede virksomhed TE27 ApS er efter balancedagen taget under konkursbehandling og er som konsekvens heraf ikke medtaget i konsolideringen for 2022/23 i henhold til årsregnskabsloven § 114, stk. 1 og 2. Der henvises til omtale herom i ledelsesberetningen samt note 1.

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
21.06.21 ApS	Risskov	100
Vonsild Øst Holding ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke 1 ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke 2 ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke 3 ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke Fællesfaciliteter ApS	Risskov	100
Vonsild Bakke Byggemodning ApS	Risskov	100
GAS Holding ApS	Risskov	100
Byggemodningsselskabet Havkærvej 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
TE27NL 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 9 ApS	Risskov	100
Lysholm Haslev Holding ApS	Risskov	100
Brinken, Skanderborg 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
Nordlandsvej Parkering ApS	Risskov	100
BM Nordlandsvej ApS	Risskov	100
Skovlunde Holding ApS	Risskov	100
Skovlunde Invest ApS	Risskov	100
Skovlunde 6B P/S	Risskov	100
Skovlunde 6B Komplementar ApS	Risskov	100
Skovlunde Parkering ApS	Risskov	100

Ledelsesberetning

Koncernoversigt (fortsat)

Datterselskaber	Hjemsted	Ejerandel %
Micro Living Holding A/S	Risskov	66,67
Blomsterhaven PT ApS	Risskov	66,67
M23 Holding ApS	Risskov	66,67
M23 ApS	Risskov	66,67
Kapitalinteresser		
Skanderborgvej 277 Holding ApS	Risskov	27,5
PMMV Holding ApS	Risskov	27,5
Lystrup Enge ApS	Risskov	33,3
Udviklingselskabet af 02.09.21 ApS	Risskov	50,0
Epsilon Esbjerg ApS	Risskov	50,0

- * TE27 ApS er efter balancedagen taget under konkursbehandling, og som konsekvens heraf er denne ikke medtaget i konsolideringen for 2022/23 i henhold til årsregnskabsloven § 114, stk. 1 og 2. Der henvises til omtale herom i ledelsesberetningen samt note 1.

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 flere store projekter i pipeline, primært i Aarhus og Sjælland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et resultat på -14.801 t.kr. mod 61.139 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 81.752 t.kr.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2021/22 et positivt resultat før skat for 2022/23 i niveauet 60-70 mio. kr. Grundet flere konkurser ved eksterne underentreprenører er tre projekter, som var planlagt til levering i 2022/23 med en forventet regnskabsmæssig avance på 70-80 mio. kr. blevet væsentligt forsinket og fordyret samt udskudt til levering i 2023/24. Der er ydermere foretaget nedskrivning af projektbeholdninger med 19 mio. kr. i regnskabsåret.

Årets resultat er som følge af ovenstående ikke i overensstemmelse med forventningerne ved årets indgang som udtrykt i årsrapporten for 2021/22.

Den tilknyttede virksomhed TE27 ApS (CVR-nr. 37 19 98 34) er taget under konkursbehandling den 28. december 2023, og indgår med henvisning til årsregnskabslovens § 114, stk. 1 og 2 derfor ikke i koncernregnskabet for 1927 Estate Holding ApS for 2022/23. Sammenligningstal for foregående regnskabsår er ikke tilpasset, da den manglende sammenlignelighed kan henføres til en ændring i koncernens aktivitet afledt af konkursen i TE27 ApS. TE27 ApS er afkonsolideret med virkning fra 1. juli 2022. Konkursen af TE27 ApS har medført en direkte omkostning for koncernen i regnskabsåret 2022/23 på 363 t.kr., svarende til TE27 ApS' nettoaktiver pr. 1. juli 2022.

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 der ikke er grundlag for at foretage nedskrivninger heraf. Koncernen har ikke yderligere forpligtelser i form af sikkerhedsstillelser, garantier eller kautioner over for TE27 ApS.

Modervirksomheden er ikke påvirket af konkursen.

Forventet udvikling

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 befolkningsvækstspørgsmål for fx Aarhus viser en netto tilvækst på 4.000 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, 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.

Ledelsesberetning

Koncernens ledelse forventer i det kommende år en positiv resultatmæssig udvikling og forventer et positivt resultat før skat i niveauet 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.

Kapitalberedskab

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

H. Risskov Holding ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for koncernen, hvori de tilkendegiver at de ikke vil kræve deres mellemværende på 8 mio. kr. med 1927 Estate Holding ApS pr. 24. januar 2024 indfriet før dette er forsvarligt.

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 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 1,3 mia. kr. pr. 30. juni 2023 er solgt og afleveres til investorer i 2023-25. Projekterne er samtidig indkøbt på fastprisaftaler og finansieret inden opstart via fastforrentede lån, hvorfor koncernen ikke er særligt eksponeret over for ændringer i renteniveauet.

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

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.

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.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel

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

Miljø- og klimaforhold

Politik: I 1927 Estate har vi en vision om at skabe værdi for nutidige og fremtidige generationer via genømtænkte 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.

Ledelsesberetning

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 2022/23, 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.

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.

Ledelsesberetning

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 2022/23 har koncernen gennemført flere faglige og 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 2022/23 har ligget på et fortsat tilfredsstillende niveau.

Fremadrettet vil koncernen fokusere på at skabe en fælles definition af arbejdsglæde og trivsel. Koncernen fortsætter i 2023/24 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.

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 2022/23 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 2022/23 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. Der er i 2022/23 ikke blevet rapporteret tilfælde af brud med forretningsetisk adfærd eller korruptionstilfælde.

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.

Lovpligtig redegørelse om mål og politikker for det underrepræsenterede køn, jf. årsregnskabslovens § 99 b

Bestyrelse: Direktionen er, i henhold til vedtægterne, 1927 Estate Holding ApS' øverste ledelsesorgan. Direktionen består på nuværende tidspunkt af én person. Det er således ikke muligt at opstille måltal for en ligelig fordeling for så vidt angår kønsmæssig sammensætning af selskabets øverste ledelsesorgan.

Ledelsesberetning

Øvrige ledelse: Selskabet har under 50 ansatte, hvorfor det i henhold til selskabsloven §139c, stk. 7 undlades at rapporteres på det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer.

Redegørelse for dataetik

Koncernen har ikke en nedskrevet politik for dataetik.

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.

Det er ledelsens målsætning at præsentere bestyrelsen for en nedskrevet politik for dataetik i løbet af regnskabsåret 2023/24.

Begivenheder efter balancedagen

Den tilknyttede virksomhed TE27 ApS er taget under konkursbehandling den 28. december 2023. Koncernen har i januar 2024 indgået aftaler med konkursboet efter TE27 ApS om overtagelse af visse aktiver samt projekter med tilknyttede fordringer og forpligtelser. Se omtale i ledelsesberetningen i øvrigt.

Koncernen har efter balancedagen tilført yderligere lån til TE27 ApS under konkurs, hvilket forventes at medføre et tab i niveauet 12-13 mio. kr. i regnskabsåret 2023/24. Der er ikke herudover indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
4	Nettoomsætning	366.924	393.279	0	0
	Vareforbrug	-326.410	-327.579	0	0
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	2.761	2.414	0	0
5	Eksterne omkostninger	-18.104	-20.512	-379	-636
	Bruttoresultat	25.171	47.602	-379	-636
6	Personaleomkostninger	-21.947	-13.659	0	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.427	-869	0	0
	Resultat af primær drift	1.797	33.074	-379	-636
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-12.150	57.657
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	9.542	38.301	0	0
7	Finansielle indtægter	4.524	3.116	1.224	968
	Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	-363	0	0	0
8	Finansielle omkostninger	-48.424	-7.069	-2.311	-1.279
	Resultat før skat	-32.924	67.422	-13.616	56.710
9	Skat af årets resultat	18.123	-6.283	323	224
10	Årets resultat	-14.801	61.139	-13.293	56.934
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Kapitalejere i 1927 Estate Holding ApS	-13.293	56.934		
	Minoritetsinteresser	-1.508	4.205		
		-14.801	61.139		

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
11	Materielle anlægsaktiver				
	Indretning af lejede lokaler	3.950	1.563	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.218	3.385	0	0
		<u>7.168</u>	<u>4.948</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver				
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	109.475	120.914
13	Kapitalandele i kapitalinteresser	39.571	31.137	0	0
	Andre tilgodehavender	0	1.000	0	0
		<u>39.571</u>	<u>32.137</u>	<u>109.475</u>	<u>120.914</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.739</u>	<u>37.085</u>	<u>109.475</u>	<u>120.914</u>
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
14	Projektbeholdninger	1.278.976	1.071.218	0	0
		<u>1.278.976</u>	<u>1.071.218</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.805	2.464	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	29.543	28.033
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	16.790	31.921	0	2.571
	Andre tilgodehavender	50.974	36.829	7.030	7.027
	Tilgodehavende selskabsskat	1.545	1.545	1.545	1.545
15	Udskudt skatteaktiv	0	0	323	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	688	688
		<u>72.114</u>	<u>72.759</u>	<u>39.129</u>	<u>39.864</u>
16	Likvide beholdninger	<u>14.160</u>	<u>95.486</u>	<u>614</u>	<u>264</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.365.250</u>	<u>1.239.463</u>	<u>39.743</u>	<u>40.128</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.411.989</u>	<u>1.276.548</u>	<u>149.218</u>	<u>161.042</u>

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2022	333	94.712	0	95.045	-238	94.807
Overført via resultatdisponering	0	-13.293	0	-13.293	-1.508	-14.801
Egenkapital 30. juni 2023	333	81.419	0	81.752	-1.746	80.006

		Modervirksomhed				
t.kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	
Egenkapital 1. juli 2022	333	77.625	17.087	0	95.045	
Overført via resultatdisponering, jf. note 10	0	-11.438	-1.855	0	-13.293	
Egenkapital 30. juni 2023	333	66.187	15.232	0	81.752	

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2022/23	2021/22
	Resultat før skat	-32.924	67.422
	Indtægter fra kapitalinteresser, tilbageført	-9.542	-31.290
	Af- og nedskrivninger, tilbageført	20.727	869
	Øvrige reguleringer	24.350	-6.969
	Pengestrøm fra drift før ændring i arbejdskapital	2.611	30.032
	Ændring i varebeholdninger	-112.837	-174.012
	Ændring i tilgodehavender	-20.771	-7.581
	Ændring i kortfristede gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser	-108.347	-65.343
	Ændring i mellemværender med afkonsoliderede virksomheder	78.496	0
	Pengestrøm fra primær drift	-160.848	-216.904
	Betalt selskabsskat	0	-3.554
	Pengestrøm fra driften	-160.848	-220.458
	Investeringer i materielle anlægsaktiver, netto	-5.034	-4.694
	Investeringer i finansielle anlægsaktiver, netto	-11	14.296
24	Køb af tilknyttede virksomheder, netto	271	-35.758
	Pengestrøm til investering	-4.774	-26.156
	Ændring i langfristet gæld	-62	-7.160
	Udbetalt udbytte	-28.500	-24.053
	Ændring i gæld til kreditinstitutter i øvrigt	125.055	202.515
	Ændring i anden gæld (langfristet)	-1.767	1.766
	Pengestrøm fra finansiering	94.726	173.068
	Pengestrøm fra drift, investering og finansiering	-70.896	-73.546
	Likvide beholdninger, primo	95.486	169.032
	Likvider i TE27 ApS, primo (afkonsolideret)	-10.430	0
	Likvide beholdninger, ultimo	14.160	95.486
	Likvide beholdninger, ultimo, kan specificeres således:		
	Likvide beholdninger	14.160	95.486
		14.160	95.486

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

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1927 Estate Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Virksomheden er med virkning for regnskabsåret 2022/23 overgået fra regnskabsklasse C mellem til regnskabsklasse C stor. Dette har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet ændrede krav til præsentation og oplysninger.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men under hensyntagen til de i næste afsnit beskrevne forhold.

Ændring af koncernens aktiviteter

Den tilknyttede virksomhed TE27 ApS (CVR-nr. 37 19 98 34) er taget under konkursbehandling den 28. december 2023 og indgår med henvisning til årsregnskabslovens § 114, stk. 1 og 2 derfor ikke i koncernregnskabet for 1927 Estate Holding ApS for 2022/23.

Sammenligningstal for foregående regnskabsår er ikke tilpasset, da den manglende sammenlignelighed kan henføres til en ændring i koncernens aktivitet afledt af konkursen i TE27 ApS.

TE27 ApS er afkonsolideret med virkning fra 1. juli 2022. Konkursen af TE27 ApS har medført en omkostning for koncernen i regnskabsåret 2022/23 på 363 t.kr., svarende til TE27 ApS' nettoaktiver pr. 1. juli 2022. Omkostningen er indregnet under nedskrivning af finansielle aktiver.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

Præsentationsvaluta

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

Koncernregnskab

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden 1927 Estate Holding ApS og de tilknyttede virksomheder, hvori 1927 Estate Holding ApS har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds 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.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, anpartsbesiddelser, 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, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, 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 indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Eksterne virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenlignings-tal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder.

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 foreløbige opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Ved afhændelse af tilknyttede virksomheder, 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 tilknyttede virksomhed, udgør den resterende forholdsmæssige andel af regnskabsmæssig værdi udgangspunkt for måling af kapitalandele i kapitalinteresser eller værdipapirer og kapitalandele.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders 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.

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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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, 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.

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

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og kapitalinteresser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske tilknyttede virksomheder. 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.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftskostninger.

Leasingkontrakter

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

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejekontrakter oplyses under eventualposter m.v.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i selskabsregnskabet

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

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens eller kapitalinteressens underbalance.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages en 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 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Indestående på virksomhedens skattekonto er klassificeret under "Andre tilgodehavender".

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostprisen, der bl.a. består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

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 tilknyttede virksomheders egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100 % af modervirksomheden.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til retssager m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

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.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for de tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med de tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, rente ind- og udbetalinger vedrørende driften og betalt selskabsskat. Modtagne renter klassificeres som pengestrømme fra driftsaktivitet.

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.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

Den tilknyttede virksomhed TE27 ApS er taget under konkursbehandling den 28. december 2023. Koncernen har i januar 2024 indgået aftaler med konkursboet efter TE27 ApS om overtagelse af visse aktiver samt projekter med tilknyttede fordringer og forpligtelser. Se omtale i ledelsesberetningen i øvrigt.

Koncernen har efter balancedagen tilført yderligere lån til TE27 ApS under konkurs, hvilket forventes at medføre et tab i niveauet 12-13 mio. kr. i regnskabsåret 2023/24.

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

3 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til koncernens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af koncernens primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende. Der henvises endvidere til omtale herom i ledelsesberetningen.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Omkostninger				
Nedskrivning på projektbeholdninger	19.304	0	0	0
	<u>19.304</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet				
Vareforbrug	19.304	0	0	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>19.304</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Segmentoplysninger, omsætning				
Salg af projektbeholdninger	343.643	388.586	0	0
Administrationsindtægter	8.144	4.693	0	0
Huslejeindtægter	15.137	0	0	0
	<u>366.924</u>	<u>393.279</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncernen har udelukkende omsætning i Danmark.

t.kr.	Koncern	
	2022/23	2021/22
5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar vedrørende lovpligtig revision	611	444
Skattemæssig rådgivning	168	135
Erklæringsopgaver med sikkerhed	54	42
Andre ydelser	992	440
	<u>1.825</u>	<u>1.061</u>

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

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
6 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	19.790	12.307	0	0
Pensioner	1.930	1.205	0	0
Andre omkostninger til social sikring	227	147	0	0
	<u>21.947</u>	<u>13.659</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>31</u>	<u>22</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Vederlag til koncernens og modervirksomhedens ledelse oplyses ikke under henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.121	414
Renteindtægter, kapitalinteresser	500	563	0	164
Øvrige finansielle indtægter	4.024	2.553	103	390
	<u>4.524</u>	<u>3.116</u>	<u>1.224</u>	<u>968</u>
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	0	367
Renteomkostninger, kapitalinteresser	0	76	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	48.424	6.993	2.311	912
	<u>48.424</u>	<u>7.069</u>	<u>2.311</u>	<u>1.279</u>
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	3.593	0	-224
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-945	0	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-17.178	2.690	-323	0
	<u>-18.123</u>	<u>6.283</u>	<u>-323</u>	<u>-224</u>

t.kr.	Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22
10 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	60.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-11.438	-1.814
Overført resultat	-1.855	-1.252
	<u>-13.293</u>	<u>56.934</u>

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

11 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern	
	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli	1.571	5.323
Årets tilgang	3.038	1.996
Afgang ved afkonsolidering af selskaber	0	-1.644
Årets afgang	0	-334
Kostpris 30. juni	4.609	5.341
Afskrivninger 1. juli	-8	-1.938
Årets afskrivninger	-651	-776
Afskrivninger vedrørende afkonsoliderede selskaber	0	257
Afskrivninger vedrørende solgte aktiver	0	334
Afskrivninger 30. juni	-659	-2.123
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	3.950	3.218

t.kr.	Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22
12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2022	43.288	43.328
Tilgang	0	0
Afgang	0	-40
Kostpris 30. juni 2023	43.288	43.288
Værdireguleringer 1. juli 2022	77.626	79.439
Regulering vedrørende tidligere år	-230	0
Årets resultat	-11.920	57.657
Overførsel til hensatte forpligtelser eller modregning i tilgodehavender	711	530
Modtaget udbytte	0	-60.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	66.187	77.626
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	109.475	120.914

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
1927 Estate Administration ApS, Risskov	100 %
1927 Estate Development ApS, Risskov	100 %
Lys 1 afd 1 ApS, Risskov	100 %
GAS I Butik ApS, Risskov	100 %
1927 Estate Ejendomme ApS, Risskov	100 %

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

Alle tilknyttede enheder er selvstændige enheder.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
13 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. juli 2022	121	36	0	0
Tilgang	27	90	0	0
Afgang	0	-25	0	0
Overført til/fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-36	20	0	0
Kostpris 30. juni 2023	112	121	0	0
Værdireguleringer 1. juli 2022	31.016	8.264	0	0
Overført til/fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-664	0	0	0
Årets resultat	8.874	31.290	0	0
Udloddet udbytte	0	-13.250	0	0
Tilbageført ved afgang	0	-263	0	0
Overførsel til hensatte forpligtelser eller modregning i tilgodehavender	233	4.975	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2023	39.459	31.016	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	39.571	31.137	0	0

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Skanderborgvej 277 Holding ApS, Risskov	27,5 %
PMMV Holding ApS, Risskov	27,5 %
Lystrup Enge ApS, Risskov	33,3 %
Udviklingselskabet af 02.09.21 ApS, Risskov	50 %
Epsilon Esbjerg ApS, Risskov	50 %

14 Varebeholdninger

I projektbeholdninger er der indregnet rente- og låneomkostninger for 2022/23 på i alt 47.084 t.kr.

Projektbeholdninger er i regnskabsåret nedskrevet med 19.304 t.kr. (2021/22: 0 t.kr.)

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
15 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. juli	42.335	23.806	0	0
Årets til- og afgang ved køb/salg	7.005	15.839	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-17.178	2.690	-323	0
Udskudt skat i afkonsoliderede selskaber	-5.805	0	0	0
Udskudt skat 30. juni	26.357	42.335	-323	0
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	238	150	0	0
Varebeholdninger	45.489	42.533	0	0
Hensatte forpligtelser	0	-330	0	0
Gældsforpligtelser	-3.245	0	0	0
Skattemæssige underskud	-16.125	-18	-323	0
	26.357	42.335	-323	0

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

15 Udskudt skat (fortsat)

Koncernen har pr. 30. juni 2023 indregnet skatteaktiv vedrørende fremførbare skattemæssige underskud på 73 mio. kr.

Ledelsen har på baggrund af budgetterne for de kommende år vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvori uudnyttede skattemæssige underskud kan udnyttes. Vurderingen er foretaget under hensyntagen til forventede salg af projekter ved aktivhandler eller selskaber i P/S-struktur.

16 Likvide beholdninger

Koncern

Kunder har over for koncernen deponeret 1.962 t.kr. til sikkerhed for igangværende handler m.v. De deponerede midler er indregnet i den likvide beholdning.

17 Selskabskapital

Anpartskapitalen består af 333 stk. anparter a nom. 1.000 kr., hvoraf 125 stk. anparter er A-anparter, 125 stk. anparter er B-anparter og 83 stk. anparter er C-anparter. A-anparterne og B-anparterne i for- ening er tillagt en forlods udbyttet.

18 Andre hensatte forpligtelser - koncern

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

Det forventes, at der vil blive anvendt 500 t.kr. heraf i 2023/24, og resterende 1.097 t.kr. forventes anvendt i perioden 2024/25 –2026/27.

19 Langfristede gældsforpligtelser - koncern

t.kr.	Gæld i alt 30/6 2022	Afdrag første år	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt*	1.097.362	1.053.932	43.430	0
Bankgæld	508	179	329	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	82.109	80.980	1.129	0
Anden gæld**	570	0	570	570
	<u>1.180.549</u>	<u>1.135.091</u>	<u>45.458</u>	<u>570</u>

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

** Anden gæld vedrører indefrosne feriepenge til forfald senere end 1 år fra balancedagen.

20 Gæld til ikke-konsoliderede selskaber

Den tilknyttede virksomhed TE27 ApS er taget under konkursbehandling den 28. december 2023, jf. omtale i ledelsesberetningen. Koncernens mellemværender med konkursboet er præsenteret netto i koncernregnskabet. Der er pr. 30. juni 2023 ikke indregnet entrepriseretlige modkrav fra koncernen mod konkursboet.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

21 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Koncern

Koncernen har indgået entreprenkontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 30. juni 2023 udgør 7,3 mio. kr. 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.

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

Modervirksomhed

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

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties udgør 4.103 t.kr. pr. 30. juni 2023. 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.

Modervirksomheden har afgivet både begrænsede og ubegrænsede støtterklæringer over for en række danske dattervirksomheder, hvori modervirksomheden tilkendegiver at ville støtte datterselskaberne og dets aktiviteter finansielt og sikre finansiering til dækning af datterselskabernes drift mindst frem til den ordinære generalforsamling for godkendelse af årsrapporten for 2023/24 samt at der vil blive stillet tilstrækkelig likviditet til rådighed for datterselskaberne således de vil kunne betale deres forpligtelser efterhånden som de forfalder.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på 1.054 mio. kr. har koncernen deponeret ejerpantebreve, der giver pant i selskabets projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.279 mio. kr. pr. 30. juni 2023. Der er ikke stillet sikkerhed på tværs af underkoncerner.

Til sikkerhed for kreditinstitutter på 508 t.kr. har koncernen deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr., der giver pant i enkelte af selskabets driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 382 t.kr. pr. 30. juni 2023.

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

23 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

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

t.kr.	2022/23	2021/22
Moderselskab		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.543	28.033
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	2.571
Tilgodehavender hos nærtstående parter	5.204	5.152
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Gæld til nærtstående parter	28.564	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	34.010	60.771
Køb af tjenesteydelser hos nærtstående parter	156	100
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.121	414
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	164
Renteindtægter fra nærtstående parter	103	101
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	367
Renteudgifter til nærtstående parter	564	0
Renteudgifter til selskabsdeltagere og ledelse	1.738	771
Udloddet udbytte	0	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	60.000
Koncern		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	16.790	31.921
Andre tilgodehavender hos nærtstående parter	13.445	13.228
Gæld til ikke-konsoliderede selskaber	72.844	0
Gæld til kapitalinteresser	0	1.370
Gæld til nærtstående parter	71.994	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	80.980	60.000
Salg af varer og tjenesteydelser til kapitalinteresser	8.372	12.741
Salg af varer og tjenesteydelser til nærtstående parter	2.863	32.834
Salg af materielle anlægsaktiver til nærtstående parter	0	330
Renteindtægter fra kapitalinteresser	500	563
Renteindtægter fra nærtstående parter	251	262
Renteomkostninger til nærtstående parter	2.583	0
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og kapitalinteresser	2.187	771
Udloddet udbytte	0	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	60.000

Koncern- og årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

t.kr.	Koncern	
	2022/23	2021/22
24 Køb af tilknyttede virksomheder		
Materielle aktiver	0	158
Varebeholdninger	64.315	131.933
Tilgodehavender	0	338
Likvider	286	15.195
Kreditinstitutter i øvrigt	-35.368	-63.945
Udskudt skat	-6.365	-20.895
Leverandørgæld	-172	-44
Anden gæld	-21.327	-15.572
	1.369	47.168
Overført fra kapitalinteresser	-685	0
Merværdier	-668	3.785
Kostpris	16	50.953
Heraf likvid beholdning	-286	-15.195
Kontant kostpris	-270	35.758

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.”

Bünyamin Simsek

Direktion

På vegne af: 1927 Estate Holding ApS

Serienummer: d88c3c35-36f2-41e8-b087-b5acc14447ed

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-01-29 18:14:21 UTC



Bünyamin Simsek

Dirigent

På vegne af: 1927 Estate Holding ApS

Serienummer: d88c3c35-36f2-41e8-b087-b5acc14447ed

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-01-29 18:14:21 UTC



Søren Vintersborg Nejmann

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c0d0dde5-17f5-4d25-ba58-7fd4c9494976

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-29 20:09:21 UTC



Thomas Stubberup Kallehauge

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4f57abbd-b65b-469c-9cea-b64624699e0f

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-01-29 21:44:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6E1SH-15UWA-HE6S7-KLNSM-0NCPH-TWZYC

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 tidsstempelt 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/validator**