



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

CPH VILLAGE HOLDING APS

C/O CPH VILLAGE, BANEVINGEN 96 ST. TV., 2200 KØBENHAVN N

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. december 2024**

Morten Rath

CVR-NR. 36 20 31 61

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8-9
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-24

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CPH Village Holding ApS c/o CPH Village Banevingen 96 st. tv. 2200 København N
	CVR-nr.: 36 20 31 61 Stiftet: 19. september 2014 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Klaus Kastbjerg, formand Joachim Snebang Vanggaard Jensen Camilla Richter-Friis van Deurs Stine Mølgaard Sørensen Anders Lyngaa Kristoffersen
Direktion	Michael Deichmann Plesner Frederik Noltenius Busck
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for CPH Village Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. december 2024

Direktion:

Michael Deichmann Plesner

Frederik Noltinius Busck

Bestyrelse:

Klaus Kastbjerg
Formand

Joachim Snebang Vanggaard
Jensen

Camilla Richter-Friis van Deurs

Stine Mølgaard Sørensen

Anders Lyngaa Kristoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i CPH Village Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CPH Village Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

København, den 31. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Mathias Meineche Rosenkrantz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49036

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er at udvikle løsninger inden for bæredygtigt byggeri og byliv samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et underskud på DKK -3.851.802 mod et underskud på DKK -7.375.096 for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Koncernen har en egenkapital på DKK 37.646.794.

Ledelsen forventede et driftsoverskud på 13 mio. kr. for 2023/24, hvilket blev realiseret til 11 mio. kr. De iværksatte omkostningsreduktioner i 2023/24 er først fuldt indfaset i 2024/25, hvorfor resultatet blev lavere end forventet. Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Koncernen vil i 2024/25 fortsat investere i vækst, og driftsresultat for regnskabsåret 2024/25 forventes at blive på 15 mio. kr., som følge af yderligere omkostningsreduktion i året. Årets resultat forventes endvidere at være positivt fra 2024/25. For omtale af forudsætninger for fortsat drift henvises til note 12 i årsrapporten.

Det er koncernens første regnskabsår med 4 villages i drift i hele regnskabsåret, svarende til ~800 lejeboliger, hvilket gør, at CPH Village nu er blandt de største studieboligaktører på markedet. Med 3000 tilmeldinger på ventelisten de seneste 12 måneder, en tomgang på 0,3% det seneste år og en generel høj tilfredshed blandt beboerne i de 4 villages har CPH Village bevist, at værditilbuddet til de studerende er attraktivt og at der fortsat er et stort behov for studieboliger i København. Af samme årsag arbejdes der på at skalere konceptet op på 3 nye placeringer, så flere studerende kan få et sted at bo.

Den næste placering bliver Village Østerbro, som er ved at blive opført sammen med en institutionel investor. Fra 1. maj 2025 åbnes Village Østerbro med samme CPH Village-koncept som vores øvrige villages og bliver hjem for ~200 studerende.

Der er sket en positiv udvikling i længderne på selskabets lejekontrakter, hvori en af de kommende projekter har en 12-årig lejeperiode, mens et af de eksisterende projekter med høj sandsynlighed forlænges. Det er vores forventning, at selskabets positive track record har bidraget til disse længere lejekontrakter. Samtidig forventer vi, at den usikre samfundsøkonomi, og ændret demografi i København, vil sandsynliggøre langsommere byudvikling. Det vil øge sandsynligheden for flere forlængelser af eksisterende projekter i den kommende årrække, samt øget sandsynlighed for længere lejekontrakter på nye projekter.

Der er i samarbejde med BL - Danmarks Almene Boliger fundet en model hvor nuværende og fremtidige villages på sigt kan blive transformeret til almene boliger og bliver en del af den fremtidige byudvikling i Københavns udviklingsområder; en indsats der forventes at bidrage positivt til koncernens økonomiske forhold og samtidigt bidrage til flere billigere boliger i København.

Dette arbejde er blevet understøttet af Boligministeriet og Københavns Kommune. Det er i december 2024 blevet afdækket af Boligministeriet, at "transformationsmodellen" er mulig indenfor gældende lovgivning for almene boliger.

Der er politisk ønske i både borgerrepræsentationen i København og i Regeringen for at udfolde transformations modellen.

Selskabet arbejder konkret med to grundejere om at lave de første aftaler om transformationsprojekter, hvor eksisterende og fremtidige bebyggelser transformeres til almene boliger.

Bæredygtighed

I det kommende regnskabsår vil koncernen arbejde videre for fortsat at lede datadrevet innovation og arbejdet med den tredobbelte bundlinje i byggebranchen. Læs mere her: www.cphvillage.com/mission

LEDELSESBERETNING

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023/24 kr.	2022/23 kr.	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		33.988.579	14.837.773	3.364.508	1.690.629
Personaleomkostninger.....	1	-10.067.484	-5.910.222	-10.067.484	-7.044.818
Af- og nedskrivninger.....		-12.541.400	-9.240.613	-93.872	-24.047
DRIFTSRESULTAT		11.379.695	-313.062	-6.796.848	-5.378.236
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	-1.952.635	-1.250.693
Andre finansielle indtægter.....	2	1.540	0	1.179.690	771.710
Andre finansielle omkostninger.....	3	-16.320.702	-9.158.153	-642.103	-263.326
RESULTAT FØR SKAT.....		-4.939.467	-9.471.215	-8.211.896	-6.120.545
Skat af årets resultat.....	4	1.087.663	2.096.119	1.375.037	1.079.705
ÅRETS RESULTAT		-3.851.804	-7.375.096	-6.836.859	-5.040.840

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	-1.952.635	-1.250.693
Overført resultat.....		-3.876.304	-7.384.479	-4.884.224	-3.790.147
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		24.500	9.383	0	0
I ALT.....		-3.851.804	-7.375.096	-6.836.859	-5.040.840

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		247.924.362	261.440.166	1.017.551	340.277
Materielle anlægsaktiver.....	5	247.924.362	261.440.166	1.017.551	340.277
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	28.492.546	32.121.555
Andre værdipapirer.....		202.000	202.000	2.000	2.000
Afledte finansielle instrumenter....	6	2.644.757	4.793.953	0	0
Lejededesitum og andre tilgodehavender.....		2.513.052	2.336.869	307.803	344.174
Finansielle anlægsaktiver.....	7	5.359.809	7.332.822	28.802.349	32.467.729
ANLÆGSAKTIVER.....		253.284.171	268.772.988	29.819.900	32.808.006
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		706.736	0	706.736	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	8	3.411.511	0	3.411.511	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	22.800.526	10.569.392
Udskudte skatteaktiver.....		5.813.413	4.252.926	3.225.558	3.223.894
Andre tilgodehavender.....		186.217	894.299	0	799.928
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	3.804.239	1.368.492
Periodeafgrænsningsposter.....		697.320	295.336	225.349	61.784
Tilgodehavender.....		10.815.197	5.442.561	34.173.919	16.023.490
Likvide beholdninger.....		9.460.529	9.722.200	811.217	5.375.865
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.275.726	15.164.761	34.985.136	21.399.355
AKTIVER.....		273.559.897	283.937.749	64.805.036	54.207.361

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		152.887	152.887	152.887	152.887
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	109.655	3.738.664
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		2.062.910	3.739.284	0	0
Overført resultat.....		35.267.314	39.143.618	37.341.956	42.226.180
Minoritetsinteresser.....		163.683	139.183	0	0
EGENKAPITAL.....		37.646.794	43.174.972	37.604.498	46.117.731
Ansvarlig lånekapital.....		33.850.809	31.308.309	0	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		20.510.959	0	20.510.959	0
Gæld til pengeinstitutter.....		128.042.713	149.063.255	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	2.430.865	530.601
Anden gæld.....		276.757	0	276.757	0
Langfristede gældsforpligtelser...	9	182.681.238	180.371.564	23.218.581	530.601
Ansvarlig lånekapital.....		1.243.462	5.892.231	0	5.125.000
Gæld til pengeinstitutter.....		22.204.781	21.662.965	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	8	0	298.693	0	298.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.080.673	8.821.637	766.231	620.631
Gæld til tilknyttede virksomheder..		0	0	2.476.333	208.816
Anden gæld.....		26.702.949	23.481.429	739.393	1.071.631
Periodeafgrænsningsposter.....		0	234.258	0	234.258
Kortfristede gældsforpligtelser...		53.231.865	60.391.213	3.981.957	7.559.029
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		235.913.103	240.762.777	27.200.538	8.089.630
PASSIVER.....		273.559.897	283.937.749	64.805.036	54.207.361
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Forudsætninger for fortsat drift	12				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
kr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	152.887	3.739.284	39.143.618	139.183	43.174.972
Forslag til resultatdisponering.....			-3.876.304	24.500	-3.851.804
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		-2.149.196			-2.149.196
Skat af egenkapitalbevægelser.....		472.822			472.822
Egenkapital 30. juni 2024.....	152.887	2.062.910	35.267.314	163.683	37.646.794

Moderselskabet					
kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivni ng efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. juli 2023.....	152.887	3.738.664	42.226.180	46.117.731	
Forslag til resultatdisponering.....		-1.952.635	-4.884.224	-6.836.859	
Andre lovpligtige bindinger					
Årets værdiregulering.....		-1.676.374		-1.676.374	
Egenkapital 30. juni 2024.....	152.887	109.655	37.341.956	37.604.498	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023/24 kr.	2022/23 kr.	2023/24 kr.	2022/23 kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	20	14	20	14	
Løn og gager.....	9.556.116	5.752.953	9.556.116	6.887.549	
Pensioner.....	330.360	89.643	330.360	89.643	
Andre omkostninger til social sikring.....	181.008	67.626	181.008	67.626	
	10.067.484	5.910.222	10.067.484	7.044.818	
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.178.164	784.361	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.540	0	1.526	-12.651	
	1.540	0	1.179.690	771.710	
Andre finansielle omkostninger					3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.320.702	9.158.153	642.103	263.326	
	16.320.702	9.158.153	642.103	263.326	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-48.815	0	-1.373.374	-837.891	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	0	-9.736	
Regulering af udskudt skat.....	-1.038.848	-2.096.119	-1.663	-232.078	
	-1.087.663	-2.096.119	-1.375.037	-1.079.705	
Materielle anlægsaktiver					5
			Koncernen		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
kr.					
Kostpris 1. juli 2023.....			284.261.620		
Tilgang.....			2.283.115		
Afgang.....			-3.257.514		
Kostpris 30. juni 2024.....			283.287.221		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....			22.821.457		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-11.797		
Årets afskrivninger.....			12.553.199		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....			35.362.859		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....			247.924.362		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

	Moder- selskabet
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
kr.	
Kostpris 1. juli 2023.....	503.867
Tilgang.....	771.141
Kostpris 30. juni 2024.....	1.275.008
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	163.585
Årets afskrivninger.....	93.872
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	257.457
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	1.017.551

Afledte finansielle instrumenter

6

Koncernen har valgt at henhøre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på gæld til pengeinstitutter. Renteswappen er indgået med koncernens sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på hhv. 0,24% og 2,12% plus tillæg på det variabelt forrentede lån. Renteswapsne er indgået med en samlet hovedstol på 96 mio. kr. og har en løbetid på hhv. 6 og 8 år tilsvarende lånets løbetid. Den variable rente udgør på statusdagen 3,62%. Differencerenten afregnes kvartalsvist.

For variabelt forrentede gæld til pengeinstitutter, ansvarlige lån og kreditinstitutter i øvrigt omlægges 50% af gælden til fast rente ved renteswaps. Gælden til pengeinstitutter er herefter forrentet med en fast rente, som justeres hvert tiende år.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en høj kreditvurdering, da danske banker vil almindeligvis have en høj kreditværdighed og aftalerne er indgået med en dansk bank.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Koncernen	
	<u>Renteswap 1</u>	<u>Renteswap 2</u>
Dagsværdi 30. juni 2024:		
Aktiver.....	1.004.754	1.640.002
	1.004.754	1.640.002
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-470.348	-1.206.026

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

kr.	Koncernen		
	Andre værdipapirer	Afledte finansielle instrumenter	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2023.....	202.000	0	2.336.870
Tilgang.....	0	0	285.144
Afgang.....	0	0	-108.962
Kostpris 30. juni 2024.....	202.000	0	2.513.052
Værdireguleringer 1. juli 2023.....	0	4.793.953	0
Årets værdireguleringer	0	-2.149.196	0
Værdireguleringer 30. juni 2024.....	0	2.644.757	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	202.000	2.644.757	2.513.052

kr.	Morderselskabet		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2023.....	28.382.892	2.000	344.174
Afgang.....	0	0	-36.371
Kostpris 30. juni 2024.....	28.382.892	2.000	307.803
Værdireguleringer 1. juli 2023.....	3.738.663	0	0
Årets resultat	-1.952.635	0	0
Andre reguleringer.....	-1.676.374	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2024.....	109.654	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	28.492.546	2.000	307.803

Igangværende arbejder for fremmed regning

8

Salgsværdi af udført arbejde.....	5.950.851	1.183.307	5.950.851	1.183.307
Acontofaktureringer/acontobetaling er.....	-2.539.340	-1.482.000	-2.539.340	-1.482.000
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	3.411.511	-298.693	3.411.511	-298.693
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	3.411.511	0	3.411.511	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	0	-298.693	0	-298.693
	3.411.511	-298.693	3.411.511	-298.693

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
kr.				
Ansvarlig lånekapital.....	35.094.271	1.243.462	20.127.755	37.200.540
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	20.510.959	0	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....	150.247.494	22.204.781	62.048.989	170.726.220
Anden gæld.....	276.757	0	0	0
	206.129.481	23.448.243	82.176.744	207.926.760
	Moderselskabet			
	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
kr.				
Ansvarlig lånekapital.....	0	0	0	5.125.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	20.510.959	0	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	2.430.865	0	0	530.601
Anden gæld.....	276.757	0	0	0
	23.218.581	0	0	5.655.601

NOTER

Note

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med dattervirksomhederne.

Grundlejeforpligtelser

Koncernen har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 49.246 t.kr. i uopsiglighedsperioden, som udløber senest 31. december 2032.

Tvister

Der er en igangværende tvist med en underleverandør der samlet har stillet et krav om 6,6 mio kr. CPH Modules ApS har stillet et modkrav der samlet overstiger underleverandørens krav. Det forventes således at der vil blive indgået en aftale omkring den igangværende sag.

Garantier

Der er udstedt en garanti på 281 t.kr. Garantien udløber i 2025.

Moderselskabet

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med dattervirksomhederne, CPH Village 1 ApS og CPH Modules ApS.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskabet CPH Village 1 ApS, hvor selskabet garanterer at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskaberne. Støtteerklæringen er gældende indtil den opsiges på en generalforsamling.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver	Pantets nom. værdi eller restgæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver	Pantets nom. værdi eller restgæld
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - Otto Busses vej.....	35.398.238	45.464.877	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder..	10.444.003	159.206.798	28.348.872	185.618.522
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - Amagerfælledvej.....	24.342.362	21.600.000	0	0
Sikkerhedsstillelser.....	6.628.525	6.344.128	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - Refshalevej.....	42.193.432	26.134.967	0	0

NOTER

Note

Forudsætninger for fortsat drift

12

Koncernen forventer et positivt driftsresultat for regnskabsåret 2024/25 på 15 mio. kr. mod 11 mio. kr. i 2023/24. Det forbedrede resultat er som følge af allerede gennemført omkostningsreduktion. Derudover har koncernen likvide beholdninger ved starten af regnskabsåret 2024/25 på 9 mio. kr. Driftsindtægten samt den likvide beholdning giver tilstrækkelig likviditet til, at Moderselskabet og koncernen kan gennemføre de planlagte aktiviteter samt servicere sine gældsforpligtelser i takt med at de forfalder for 2024/25. Koncernen forventes ligeledes at generere positive driftsresultater for 2025/26, som sikre at der er tilstrækkelig likviditet i regnskabsåret 2025/26, selv hvis nedenstående sag angående moms ikke vindes.

Koncernen har i 2021 klaget over en momsafgørelse til Skatteankestyrelsen. Styrelsen har oplyst, at første møde i sagen er i februar 2025 og sagen forventes at tage 6 måneder. I regnskabsåret 2025/26 forventer koncernen derfor at få afgjort sagen i Skatteankestyrelsen. Koncernen har siden klagen søgt bindende svar i 2 lignende momssager, som er blevet bekræftet af Skattestyrelsen i begge tilfælde. Koncernen forventer derfor, at vinde sagen i Skatteankestyrelsen, hvilket vil bidrage positivt til koncernens likviditet, så koncernen også kan gennemføre de planlagte aktiviteter samt servicere sine gældsforpligtelser i takt med at de forfalder i 2025/26.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CPH Village Holding ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet CPH Village Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori CPH Village 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 nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

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.

Minoritetsinteresser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af driftsmateriel indeholder lejeindtægter, driftsmateriels driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Driftsmateriels driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

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.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmateriel indebærer midlertidigt opstillede moduler som er ombygget og renoveret med henblik på udlejning. Betingelserne i afskrivningslovens § 5, stk. 6 er opfyldt.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden påbegyndes på det tidspunkt hvor alle moduler er færdigopført.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt udviklingsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 40 år	0-20 %

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholds-mæssige 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.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealiseringsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder 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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.