

CPH Village Holding ApS

c/o CPH Village, Banevingen 96, st. tv, 2200 København N
CVR-nr. 36 20 31 61

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. november 2025

Morten Rath

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors revisionspåtegning](#) 5-7

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 8

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 9

[Balance](#) 10-11

[Egenkapitalopgørelse](#) 12

[Noter](#) 13-18

[Anvendt regnskabspraksis](#) 19-23

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2024 - 30. juni 2025
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 Revisionspartnerselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. november 2025

Direktion:

Michael Deichmann Plesner

Frederik Noltenius Busck

Bestyrelse:

Klaus Kastbjerg
Formand

Jochim 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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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 udleje de opførte byggeriløsninger.

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber.

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

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	
		2024/25 kr.	2023/24 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		35.596.023	33.988.579	1.755.815	3.364.508
Personaleomkostninger	1	-7.933.173	-10.067.484	-7.442.204	-10.067.484
Af- og nedskrivninger		-12.625.347	-12.541.400	-120.153	-93.872
Driftsresultat		15.037.503	11.379.695	-5.806.542	-6.796.848
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	4.829.225	-1.952.635
Andre finansielle indtægter	2	18.533	1.540	1.467.741	1.179.690
Andre finansielle omkostninger	3	-14.273.125	-16.320.702	-1.035.049	-642.103
Resultat før skat		782.911	-4.939.467	-544.625	-8.211.896
Skat af årets resultat	4	-322.887	1.087.663	966.526	1.375.037
Årets resultat		460.024	-3.851.804	421.901	-6.836.859

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	4.829.225	-1.952.635
Overført resultat		426.464	-3.876.304	-4.407.324	-4.884.224
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat		33.560	24.500	0	0
I alt		460.024	-3.851.804	421.901	-6.836.859

Balance 30. juni

	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		234.761.460	247.924.362	954.896	1.017.551
Materielle anlægsaktiver	5	234.761.460	247.924.362	954.896	1.017.551
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	30.827.507	28.492.546
Andre værdipapirer		202.000	202.000	2.000	2.000
Afledte finansielle instrumenter	6	571.372	2.644.757	0	0
Lejededesitum og andre tilgodehavender		2.183.762	2.513.052	202.600	307.803
Finansielle anlægsaktiver	7	2.957.134	5.359.809	31.032.107	28.802.349
Anlægsaktiver		237.718.594	253.284.171	31.987.003	29.819.900
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		996.461	706.736	952.759	706.736
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	0	3.411.511	0	3.411.511
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	25.481.067	22.800.526
Udsudte skatteaktiver		6.190.523	5.813.413	2.767.067	3.225.558
Andre tilgodehavender		191.151	186.217	105.824	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	4.157.217	3.804.239
Periodeafgrænsningsposter		657.148	697.320	47.020	225.349
Tilgodehavender		8.035.283	10.815.197	33.510.954	34.173.919
Likvide beholdninger		8.324.803	9.460.529	633.791	811.217
Omsætningsaktiver		16.360.086	20.275.726	34.144.745	34.985.136
Aktiver		254.078.680	273.559.897	66.131.748	64.805.036

Balance 30. juni

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
Passiver					
Anpartskapital		152.887	152.887	152.887	152.887
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	2.444.616	109.655
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-435.004	2.062.910	0	0
Overført resultat		35.693.778	35.267.314	32.934.632	37.341.956
Minoritetsinteresser		197.243	163.683	0	0
Egenkapital		35.608.904	37.646.794	35.532.135	37.604.498
Ansvarlig lånekapital		30.208.939	33.850.809	0	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		21.536.507	20.510.959	21.536.507	20.510.959
Gæld til pengeinstitutter		106.657.595	128.042.713	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	2.750.293	2.430.865
Afledte finansielle instrumenter	6	1.129.068	0	0	0
Anden gæld		286.258	276.757	286.258	276.757
Langfristede gældsforpligtelser	9	159.818.367	182.681.238	24.573.058	23.218.581
Ansvarlig lånekapital		3.490.321	1.243.462	0	0
Gæld til pengeinstitutter		21.259.983	22.204.781	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.118.569	3.080.673	1.780.047	766.231
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.151.389	2.476.333
Anden gæld		28.782.536	26.702.949	1.095.119	739.393
Kortfristede gældsforpligtelser		58.651.409	53.231.865	6.026.555	3.981.957
Gældsforpligtelser		218.469.776	235.913.103	30.599.613	27.200.538
Passiver		254.078.680	273.559.897	66.131.748	64.805.036
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Forudsætninger for fortsat drift	12				

Egenkapitalopgørelse

Koncernen					
kr.	Anpartskapital	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført resultat	Minoritetsinterne	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	152.887	2.062.910	35.267.314	163.683	37.646.794
Forslag til resultatdisponering			426.464	33.560	460.024
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering		-3.202.453			-3.202.453
Skat af egenkapitalbevægelser		704.539			704.539
Egenkapital 30. juni 2025	152.887	-435.004	35.693.778	197.243	35.608.904

Moderselskabet					
kr.	Anpartskapital	Reserve fo nettoopskrivning efter indr værdis metode	Overført resultat		I alt
Egenkapital 1. juli 2024	152.887	109.655	37.341.956		37.604.498
Forslag til resultatdisponering		4.829.225	-4.407.324		421.901
Andre lovpligtige bindinger					
Årets værdiregulering		-2.494.264			-2.494.264
Egenkapital 30. juni 2025	152.887	2.444.616	32.934.632		35.532.135

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024/25 kr.	2023/24 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	15	20	14	20
Løn og gager	7.487.072	9.556.116	6.996.385	9.556.116
Pensioner	320.458	330.360	320.458	330.360
Andre omkostninger til social sikring	125.643	181.008	125.361	181.008
	7.933.173	10.067.484	7.442.204	10.067.484

2 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.461.045	1.178.164
Finansielle indtægter i øvrigt	18.533	1.540	6.696	1.526
	18.533	1.540	1.467.741	1.179.690

3 Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger i øvrigt	14.273.125	16.320.702	1.035.049	642.103
	14.273.125	16.320.702	1.035.049	642.103

4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1	-48.815	-1.406.924	-1.373.374
Regulering skat vedrørende tidligere år	-18.093	0	-18.093	0
Regulering af udskudt skat	340.981	-1.038.848	458.491	-1.663
	322.887	-1.087.663	-966.526	-1.375.037

5 | Materielle anlægsaktiver

	Koncernen
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	283.287.222
Tilgang	577.424
Kostpris 30. juni 2025	283.864.646
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	35.362.859
Årets afskrivninger	13.740.327
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	49.103.186
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	234.761.460

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Moder- selskabet
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	1.275.006
Tilgang	57.500
Kostpris 30. juni 2025	1.332.506
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	257.457
Årets afskrivninger	120.153
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	377.610
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	954.896

6 | Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på gæld til pengeinstitutter. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på hhv. 0,24%, 2,12% og 2,51% plus tillæg på det variabelt forrentede lån. Renteswapsne er indgået

med en samlet hovedstol på 198 mio. kr. og har en løbetid på hhv. 5 og 7 og 3 år. Den variable rente udgør på statusdagen 1,96%. Differencerenten afregnes kvartalsvist.

For variabelt forrentet gæld til pengeinstitutter, ansvarlige lån og kreditinstitutter i øvrigt omlægges 100% af gælden til fast rente ved renteswaps. Gælden til pengeinstitutter er herefter forrentet med en fast rente, hvoraf 50% justeres efter 3 år og resten hvert tiende år.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Koncernen			
	Renteswap 1	Renteswap 2	Renteswap 3	Renteswap 4
Dagsværdi 30. juni 2025:				
Aktiver	462.047	109.324	0	0
Forpligtelser	0	0	929.112	199.956
	462.047	109.324	929.112	199.956
Årets værdiregulering i egenkapitalen	-542.707	-1.530.678	-929.112	-199.956

Noter

7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncernen		
	Andre værdipapir- er	Afledte finansielle instrumenter	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2024	202.000	0	2.513.051
Tilgang	0	0	7.113
Afgang	0	0	-336.402
Kostpris 30. juni 2025	202.000	0	2.183.762
Værdireguleringer 1. juli 2024	0	2.644.757	0
Årets værdireguleringer	0	-2.073.385	0
Værdireguleringer 30. juni 2025	0	571.372	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	202.000	571.372	2.183.762

kr.	Morderselskabet		
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Andre værdipapir- er	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2024	28.382.892	2.000	307.802
Afgang	0	0	-105.202
Kostpris 30. juni 2025	28.382.892	2.000	202.600
Værdireguleringer 1. juli 2024	109.654	0	0
Årets resultat	4.829.225	0	0
Andre reguleringer	-2.494.264	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2025	2.444.615	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	30.827.507	2.000	202.600

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2024 kr.
8 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af udført arbejde	2.354.506	5.950.851	2.354.506	5.950.851
Acontofaktureringer/acontobetalinge	-2.354.506	-2.539.340	-2.354.506	-2.539.340
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	0	3.411.511	0	3.411.511
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	0	3.411.511	0	3.411.511
	0	3.411.511	0	3.411.511

9 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncernen			
	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	33.699.260	3.490.321	11.870.763	35.094.271
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	21.536.507	0	0	20.510.959
Gæld til pengeinstitutter	127.917.578	21.259.983	30.406.829	150.247.494
Afledte finansielle instrumenter	1.129.068	0	0	0
Anden gæld	286.258	0	0	276.757
	184.568.671	24.750.304	42.277.592	206.129.481
kr.	Moderselskabet			
	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	21.536.507	0	0	20.510.959
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.750.293	0	0	2.430.865
Anden gæld	286.258	0	0	276.757
	24.573.058	0	0	23.218.581

Noter

10 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

	Koncernen	Moder-selskabet
	2025 kr.	2025 kr.

Eventualforpligtelser

Koncernen er blevet stævnet 800 t.kr.

Ledelsen vurderer, at CPH Village står godt i sagen, men det er på nuværende tidspunkt uvist, hvordan sagen vil udfolde sig, da der foreligger forhold, som samlet set gør udfaldet usikkert.

Koncernen har indgået tidsbegrænsede lejeaftaler vedrørende ubebyggede arealer, hvor der er opført midlertidige studieboliger mv. I henhold til lejeaftalerne er selskabet forpligtet til ved lejemålenes ophør at reetablere alle ændringer af arealerne over og under jorden og at fjerne selskabets installationer og øvrige aktiver, således at arealerne afleveres i samme stand som ved lejemålenes ikrafttræden.

Omfanget og tidspunktet for den eventuelle reetablering afhænger af fremtidige beslutninger hos udlejer og myndigheder, herunder byudvikling, samt af de faktiske forhold på ophørstidspunktet. Det har derfor ikke på balancedagen været muligt at opgøre et pålideligt skøn over de samlede omkostninger til reetablering.

De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen: 800.000 0

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 tkr. pr. balancedagen.

	Koncernen	Moder-selskabet
	2025 kr.	2025 kr.

Andre forpligtelser

Koncernen har indgået grundlejeforpligtelser, med uopsigelighed der udløber den 30. juni 2029. Den samlede forpligtelse beløber sig i DKK 5.861.000.

Koncernen har indgået grundlejeforpligtelser, med en uopsigelighed indtil den 31. december 2029. Den samlede forpligtelse beløber sig i DKK 3.250.000.

Koncernen har indgået grundlejeforpligtelser med uopsigelighed der udløber den 1. juli 2032. Den samlede forpligtelse beløber sig i DKK 3.516.000.

Koncernen har indgået grundlejeforpligtelser, med en uopsigelighed indtil 31. december 2032. Den samlede forpligtelse beløber sig i DKK 29.700.000.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen: 42.327.000 0

Andre forpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution overfor alle dattervirksomhederne, CPH Modules ApS, CPH Village 1 ApS, CPH Village 2 ApS, CPH Village 3 ApS, CPH Village 4 ApS og CPH Village 5 ApS den samlede forpligtelse kan maksimalt udgøre DKK 190.458.158 pr. balancedagen.

Selskabet har derudover indgået en lejekontrakt med tilknyttede selskaber.

De samlede andre forpligtelser over for tilknyttede virksomheder udgør pr. balancedagen: 0 190.458.158

Noter

10 | Eventualposter mv. (fortsat)

11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	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	42.097.794	45.464.877	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	30.741.587	159.206.798	30.741.587	159.206.798
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - Amagerfælledvej	22.457.341	21.600.000	0	0
Sikkerhedsstillelser	6.553.137	6.344.128	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - Refshalevej	42.193.432	54.375.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - Banevingen	88.023.458	90.000.000	0	0

12 | Forudsætninger for fortsat drift

Koncernen forventer et positivt driftsresultat for regnskabsåret 2025/26 på 19 mio. kr. mod 15 mio. kr. i 2024/25. Det forbedrede resultat er som følge af allerede gennemført omkostningsreduktion samt øget husleje. Koncernen har fået en forlængelse på en af koncernens lejeaftaler, hvilket tilsvarende har medført en mildere afdragsprofil til gæld vedrørende det specifikke lejemål.

Koncernen likvide beholdninger ved starten af regnskabsåret 2025/26 på 8 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 2025/26 og efterfølgende år.

Det forventes at koncernen vil generere et likviditetsmæssigt overskud begyndende fra regnskabsåret 2026/27.

Moderselskabet hæfter solidarisk med de koncernforbundne selskaber overfor pengeinstitutter, men henset til ovenstående oplysninger angående koncernen og likviditeten, vurderer ledelsen at moderselskabet og koncernen vil have tilstrækkelig likviditet.

Moderselskabet og koncernen aflægger på den baggrund årsrapporten i henhold til principperne om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CPH Village Holding ApS for 2024/25 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 nyhvervede, 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.

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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 realiserbar.

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 poster direkte i egenkapitalen.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsrenten 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 acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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 finansiell 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.