



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, REFSHALEVEJ 161F, 1432 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. november 2022

Morten Rath

CVR-NR. 36 20 31 61

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-21

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CPH Village Holding ApS c/o CPH Village, Refshalevej 161F 1432 København K
	CVR-nr.: 36 20 31 61
	Stiftet: 19. september 2014
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Klaus Kastbjerg, formand Joachim Snebang Vanggaard Jensen Frederik Peter Nellemann 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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. oktober 2022

Direktion:

Michael Deichmann Plesner

Frederik Noltenius Busck

Bestyrelse:

Klaus Kastbjerg
Formand

Joachim Snebang Vanggaard
Jensen

Frederik Peter Nellesmann

Stine Mølgaard Sørensen

Anders Lyngaa Kristoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i CPH Village Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CPH Village Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 12. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

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

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på DKK -1.998.433 mod et resultat på DKK -4.039.394 for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 42.632.680.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

I regnskabsåret 2021/22 har der været fuld drift i Village Refshaleøen og Village Vesterbro, hvor der i sammenligningsåret kun har været delvis drift i Village Vesterbro. Dog har resultatet i 2021/22 været påvirket negativt af udviklingen i energipriser, da denne afholdes af CPH Village.

Koncernen har i årets løb investeret i udvikling og etablering af de næste Villages, Amagerbro og Nørrebro, som begge åbner i 2022.

For at styrke selskabets kapitalforhold og fortsatte udvikling er der foretaget kapitalforhøjelse på 13 mio. kr. i regnskabsåret.

For omtale af forudsætninger for fortsat drift henvises til note 10 i årsrapporten.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Miljøforhold

I regnskabsåret blev der skabt positive resultater på selskabets sociale og miljømæssige bundlinje. I samarbejde med Københavns Kommune huser koncernen i dag unge personer på kanten af boligmarkedet. Derudover er der lavet livscyklusanalyser af Village Vesterbro der viser et CO2 aftryk per m² der er ca. 50% lavere per person end traditionelt byggeri. Endeligt har koncernen investeret i udvikling af cirkulære bygninger der er nemme at skille ad og er nu på femte iteration. I det kommende regnskabsår vil koncernen arbejde videre med disse temaer for at forbedre den tredobbelte bundlinje.

Forventninger til fremtiden

Der arbejdes fortsat på mange spændende projekter i CPH Village. De mest konkrete på nuværende tidspunkt er;

- CPH Village Amagerbro, som åbnede 1. September 2022 på Amagerfælledvej.
- CPH Village Nørrebro, som forventes at åbne i starten af 2023 på Vingelodden.

Vi forventer det kommende år fortsat at investere i væksten af CPH Village og resultatet for 2022/23 forventes derfor på niveau med 2021/22. Dog forventes resultatet væsentligt forbedret fra 2023/24 når der er fuld drift af 4 Villages hele året.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021/22 kr.	2020/21 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		11.538.893	9.374.973	1.559.748	-449.852
Personaleomkostninger.....	1	-3.102.838	-4.288.637	-4.514.894	-4.288.637
Af- og nedskrivninger.....		-5.989.293	-4.988.952	-24.047	-24.387
DRIFTSRESULTAT.....		2.446.762	97.384	-2.979.193	-4.762.876
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	599.244	-822.539
Andre finansielle indtægter.....		0	0	856.132	485.061
Andre finansielle omkostninger.....		-4.892.900	-4.746.787	-284.624	-335.390
RESULTAT FØR SKAT.....		-2.446.138	-4.649.403	-1.808.441	-5.435.744
Skat af årets resultat.....	2	529.102	610.009	524.495	607.935
ÅRETS RESULTAT.....		-1.917.036	-4.039.394	-1.283.946	-4.827.809

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	599.244	-822.539
Overført resultat.....		-1.916.597	-4.045.592	-1.883.190	-4.005.270
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		-439	6.198	0	0
I ALT.....		-1.917.036	-4.039.394	-1.283.946	-4.827.809

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		186.371.522	124.145.712	360.700	384.747
Materielle anlægsaktiver.....	3	186.371.522	124.145.712	360.700	384.747
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	30.536.257	11.584.190
Andre værdipapirer.....		202.000	202.000	2.000	2.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	0	2.219
Andre finansielle anlægsaktiver....		5.505.327	1.256.633	56.268	56.268
Finansielle anlægsaktiver.....	4	5.707.327	1.458.633	30.594.525	11.644.677
ANLÆGSAKTIVER.....		192.078.849	125.604.345	30.955.225	12.029.424
Handelsvarer.....		0	7.500	0	7.500
Varebeholdninger.....		0	7.500	0	7.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		133.028	0	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	13.494.436	21.604.776
Udskudte skatteaktiver.....		2.956.705	2.724.545	2.940.385	2.728.529
Afledte finansielle instrumenter...	5	1.158.067	0	0	0
Andre tilgodehavender.....		15.596.750	75.399	60.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	377.973	0
Periodeafgrænsningsposter.....		225.373	98.061	85.944	79.461
Tilgodehavender.....	6	20.069.923	2.898.005	16.958.738	24.412.766
Likvide beholdninger.....		3.000.941	1.794.432	1.480.080	1.014.817
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.070.864	4.699.937	18.438.818	25.435.083
AKTIVER.....		215.149.713	130.304.282	49.394.043	37.464.507

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		144.841	128.595	144.841	128.595
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	2.153.367	501.300
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		903.293	-149.530	0	0
Overført resultat.....		41.536.143	30.468.986	41.024.373	29.923.809
Minoritetsinteresser.....		129.800	130.239	0	0
EGENKAPITAL.....		42.714.077	30.578.290	43.322.581	30.553.704
Ansvarlig lånekapital.....		35.265.164	10.566.517	5.000.000	5.000.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..		36.744.825	17.154.530	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		62.290.525	48.605.761	0	0
Anden gæld.....		0	446.014	0	254.309
Langfristede gældsforpligtelser...	7	134.300.514	76.772.822	5.000.000	5.254.309
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..		3.577.570	2.337.720	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		8.729.247	8.505.525	0	0
Ansvarlig lånekapital.....		385.375	380.171	0	380.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.391.201	1.001.908	202.282	162.970
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	0	65.332	0
Anden gæld.....		11.031.729	10.727.846	803.848	1.113.353
Periodeafgrænsningsposter.....		20.000	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		38.135.122	22.953.170	1.071.462	1.656.494
GÆLDSFORPLIGTELSE...		172.435.636	99.725.992	6.071.462	6.910.803
PASSIVER.....		215.149.713	130.304.282	49.394.043	37.464.507
Eventualposter mv.	8				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9				
Forudsætninger for fortsat drift	10				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	128.595	0	-149.530	30.468.986	130.239	30.578.290
Forslag til resultatdisponering.....				-1.916.597	-439	-1.917.036
Transaktioner med ejere						
Kapitalforhøjelse.....	16.246	12.983.754				13.000.000
Overførsler						
Tilladt udligning.....		-12.983.754		12.983.754		0
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering.....			1.349.773			1.349.773
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-296.950			-296.950
Egenkapital 30. juni 2022..	144.841	0	903.293	41.536.143	129.800	42.714.077

	Moderselskabet				
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	128.595	0	501.300	29.923.809	30.553.704
Forslag til resultatdisponering.....			599.244	-1.883.190	-1.283.946
Transaktioner med ejere					
Kapitalforhøjelse.....	16.246	12.983.754			13.000.000
Andre lovpligtige bindinger					
Valutakursreguleringer.....			1.052.823		1.052.823
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-12.983.754		12.983.754	0
Egenkapital 30. juni 2022.....	144.841	0	2.153.367	41.024.373	43.322.581

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2021/22 kr.	2020/21 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9	9	9	9	
Løn og gager	2.976.627	4.198.971	4.388.683	4.198.971	
Pensioner	59.055	34.014	59.055	34.014	
Andre omkostninger til social sikring	67.156	36.686	67.156	36.686	
Andre personaleomkostninger	0	18.966	0	18.966	
	3.102.838	4.288.637	4.514.894	4.288.637	
Skat af årets resultat					2
Regulering af udskudt skat	-529.102	-610.009	-524.495	-607.935	
	-529.102	-610.009	-524.495	-607.935	
Materielle anlægsaktiver					3
			Koncernen		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021			131.758.388		
Tilgang			69.066.145		
Afgang			-872.169		
Kostpris 30. juni 2022			199.952.364		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021			7.612.676		
Årets afskrivninger			5.968.166		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022			13.580.842		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022			186.371.522		
			Moderselskabet		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021			500.239		
Kostpris 30. juni 2022			500.239		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021			115.492		
Årets afskrivninger			24.047		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022			139.539		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022			360.700		

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	Koncernen	
	Andre værdi-papirer	Lejedepositum
Kostpris 1. juli 2021.....	202.000	1.256.633
Tilgang.....	0	4.248.694
Kostpris 30. juni 2022.....	202.000	5.505.327
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	202.000	5.505.327

	Moderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdi-papirer
Kostpris 1. juli 2021.....	11.082.890	2.000
Tilgang.....	17.300.000	0
Kostpris 30. juni 2022.....	28.382.890	2.000
Værdireguleringer 1. juli 2021.....	501.300	0
Årets resultat.....	599.244	0
Andre reguleringer.....	1.052.823	0
Værdireguleringer 30. juni 2022.....	2.153.367	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	30.536.257	2.000

	Moderselskabet	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Lejedepositum
Kostpris 1. juli 2021.....	2.219	56.268
Afgang.....	-2.219	0
Kostpris 30. juni 2022.....	0	56.268
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	0	56.268

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

5

Afledte finansielle instrumenter til sikring af renterisici vedrørende indregnede forpligtelser samt fremtidige pengestrømme på ikke indregnede transaktioner. Dagsværdien heraf udgør 1.158 t.kr. pr. statusdagen.

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

De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 96 mio. kr. og sikrer faste renter på mellem 0,24% og 2,12% plus tillæg i restløbetiden på 8-10 år. Den variable rente udgør på statusdagen mellem 0,20% og 0,073%. Differencerenten afregnes kvartalsvist.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavender med forfald senere end et år				
Udskudte skatteaktiver.....	2.956.705	2.724.545	2.940.385	2.728.529
	2.956.705	2.724.545	2.940.385	2.728.529

6

Langfristede gældsforpligtelser

7

	Koncernen			
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	35.650.539	385.375	26.684.018	10.946.688
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	40.322.395	3.577.570	17.528.210	19.492.250
Gæld til pengeinstitutter.....	71.013.081	8.722.556	24.040.531	55.111.892
Anden gæld.....	0	0	0	446.014
	46.986.015	12.685.501	68.252.759	85.996.844
	Moderselskabet			
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	5.000.000	0	0	5.380.171
Anden gæld.....	0	0	0	254.309
	5.000.000	0	0	5.634.480

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med dattervirksomhederne.

Grundlejeforpligtelser

Koncernen har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 49.172 t.kr. i uopsiglighedsperioden, som udløber senest 31. december 2032.

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 selskabet. 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

9

Koncernen

Til sikkerhed for bankgæld på 111.335 t.kr. har koncernen stillet pant på nominelt 49.995 t.kr. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Der er ligeledes afgivet tre ejerpantebreve med sikkerhed i driftsmidlerne på 45.465 t.kr. som sikkerhed for bankgæld og kreditinsitutter i øvrigt.

Koncernen har ydermere stillet garantier til leverandører på 10.706 t.kr.

Moderselskabet

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskaberne på 111.335 t.kr. har virksomheden stillet pant på nominelt 40 t.kr. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	Koncernen	Moder- selskabet
	kr.	kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	30.536.257
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	186.371.522	0

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift**

10

CPH Village Holding-koncernen forventer positive pengestrømme fra driften på 22 mio. kr. for regnskabsåret 2022/23, heraf anvendes 16 mio. kr. til afdrag på gæld. De positive pengestrømme fra driften er tilstrækkelige til at koncernen kan servicere sine gældsforpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CPH Village Holding ApS for 2021/22 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.

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.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 realiserbar.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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 containerboliger 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 containerboliger 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 - 20 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 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.

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.

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.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita omfatter grundejedesposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Byggekonti måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

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. Resulterer 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. Resulterer 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.