



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

FACTORYHOUSE THE VILLAGE APS
FAABORGVEJ 248B, DYRUP, 5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2021

Lasse Rangstrup

CVR-NR. 37 19 65 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8-10
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FactoryHouse The Village ApS Faaborgvej 248B, Dyrup 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 37 19 65 09 Stiftet: 27. oktober 2015 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Lasse Rangstrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby
Advokat	Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab Klosterbakken 12 5000 Odense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for FactoryHouse The Village ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. november 2021

Direktion:

Lasse Rangstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i FactoryHouse The Village ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FactoryHouse The Village ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning at lån til den eksterne kapitalforvalter opretholdes frem til indfrielse den 1. marts 2022. Endvidere er det for indeværende usikkert, om der opnås endelig finansiering hos koncernens pengeinstitut til færdiggørelse af koncernens byggeprojekt, om der opnås endelig indgåelse af aftale om salg af de 46 hotellejligheder, samt om det igangværende ejendomsprojekt vil blive afsluttet uden yderligere forsinkelser. Ledelsen forventer at disse forudsætninger og forventninger vil blive indfriet. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valg af regnskabsprincip. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på 34.844 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af et udskudt skatteaktiv på 1.146 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Odense, den 29. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udføre ejendomsprojekter og andre aktiviteter i tilslutning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 1.146 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 34.844 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22. Der henvises iøvrigt til nedenstående omtale af usikkerhed vedrørende going concern. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder derfor er fuldt tilstede.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende i forhold til ledelsens forventninger.

Usikkerhed ved going concern

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Koncernen har et større igangværende ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri med attraktiv beliggenhed på Amager i København. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20. Projektet omfatter opførelse af 4 delprojekter: 75 lejeboliger, 20 almene boliger, 46 hotellejligheder og 15 penthouselejligheder. Ejendomsprojektet er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende de 75 lejeboliger, de 20 almene boliger og de 15 penthouselejligheder. Ledelsen er i dialog med en interesseret køber til de 46 hotellejligheder, og forventer at der i december 2021 bliver indgået en endelig købsaftale.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2020/21 konstateret en betydelig budgetafvigelse vedrørende ejendomsprojektet, grundet forsinkelser og prisstigninger på råvarer, som følge af Covid-19 pandemien. Koncernens långivere er fuldt informeret om disse forhold, herunder den konstaterede negative budgetafvigelse.

Ejendomsprojektet er primært finansieret via en ekstern kapitalforvalter med selskabet Ved Amagerbanen 29 ApS som låntager med et lån med en hovedstol på 200 mio kr. med forfaldsdag den 15. januar 2022. Ledelsen har modtaget mundtlig bekræftelse fra den eksterne kapitalforvalter omkring forlængelse af lånet til forfald 1. marts 2022 og forventer at modtage en skriftlig bekræftelse heraf i december 2021.

Som følge af den konstaterede budgetafvigelse er der opstået et likviditetsbehov, udover kreditfaciliteten hos den eksterne kapitalforvalter, hvor der er opnået finansiering af budgetafvigelsen hos koncernens pengeinstitut. Indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter i 1. marts 2022 forudsætter, at der bliver indgået en aftale med koncernens pengeinstitut om finansiering af afslutning af ejendomsprojektet med en midlertidig kreditramme på 37 mio. kr. (bridgefinansiering til indfrielse af lån til ekstern kapitalforvalter), alternativt at der bliver indgået en aftale med realkreditinstitut om belåning af de 46 hotellejligheder. Koncernen er p.t. i dialog med pengeinstitut og realkreditinstitut om den for afslutning af ejendomsprojektet - herunder indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter - nødvendige finansiering. Ledelsen forventer at der bliver indgået en endelig aftale om den nødvendige finansiering i december 2021.

Koncernen har nogle større forfaldne kreditorer, hvor der foregår løbende dialog om forlænget kredittider og afdragsordninger på leverandørgæld. Det er ledelsens opfattelse, at disse kreditorer fortsat vil være samarbejdsvillige, således afvikling af leverandørgæld vil ske i takt med at koncernens

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

likvide situation tillader det. I forbindelse med regnskabsudarbejdelse for koncernen for 2020/21, er konstateret et behov for en efterangivelse af moms på 4.647 tkr. Ledelsen forventer at indgå en afdragsordning med Skattestyrelsen vedrørende betaling af momsforpligtelsen.

Som konsekvens af den konstaterede negative budgetafvigelse er der udarbejdet et opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet, der viser at koncernens likviditetsbehov lige akkurat kan holdes inden for de forventede kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder i regnskabsåret for 2021/22. Det er for det opdaterede likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 forudsat, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejeboliger kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr. 5) at der opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejeboliger og 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut og/eller realkreditinstitut.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i koncernens pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet forløber og bliver afsluttet i henhold til det opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, herunder de overfor opregnede forudsætninger, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til likviditetsbudgettet for regnskabsåret 2021/22.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillinger mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for FactoryHouse The Village ApS.

Koncernens likviditet er presset grundet den konstaterede negative budgetafvigelse, og der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til koncernens, herunder FactoryHouse The Village ApS', fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering og opfattelse, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejeboliger kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr., 5) at der i december 2021 opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejeboliger og de 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet vil blive realiseret, således at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2021/22.

Det er på baggrund af ovenstående samlet set ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Covid-19

Koncernen har som anført ovenfor i høj grad været ramt af situationen omkring Covid-19 i

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

regnskabsåret 2020/21. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2021/22. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2021/22 på nuværende tidspunkt.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.521.827	3.460.326
Personaleomkostninger.....	1	-5.322.034	-6.150.952
DRIFTSRESULTAT		-800.207	-2.690.626
Andre finansielle indtægter.....	2	2.698.848	824.416
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.433.974	-763.925
RESULTAT FØR SKAT		-535.333	-2.630.135
Skat af årets resultat.....	4	107.150	528.274
ÅRETS RESULTAT		-428.183	-2.101.861
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-428.183	-2.101.861
I ALT		-428.183	-2.101.861

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejedepositum og andre tilgodehavender.....		27.675	27.675
Finansielle anlægsaktiver.....	5	27.675	27.675
ANLÆGSAKTIVER.....		27.675	27.675
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		750	134.140
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		34.844.353	27.785.917
Udskudte skatteaktiver.....		1.146.045	1.130.729
Andre tilgodehavender.....		157.797	88.999
Tilgodehavende selskabsskat.....		971.356	959.404
Tilgodehavender.....		37.120.301	30.099.189
Likvide beholdninger.....		750	134.140
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		37.121.051	30.233.329
AKTIVER.....		37.148.726	30.261.004
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		589.680	1.017.862
EGENKAPITAL.....		639.680	1.067.862
Andre hensatte forpligtelser.....		100.000	160.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		100.000	160.000
Feriepengeindefrysning.....		371.307	424.997
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	371.307	424.997
Gæld til pengeinstitutter.....		6.683.213	4.216.820
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		750	134.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		481.554	537.973
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		24.758.923	17.805.969
Anden gæld.....		4.113.299	5.913.243
Kortfristede gældsforpligtelser.....		36.037.739	28.608.145
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		36.409.046	29.033.142
PASSIVER.....		37.148.726	30.261.004
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	50.000	1.017.863	1.067.863
Forslag til resultatdisponering.....		-428.183	-428.183
Egenkapital 30. juni 2021.....	50.000	589.680	639.680

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9	11		
Løn og gager.....	4.796.970	5.587.711		
Pensioner.....	459.655	510.609		
Andre omkostninger til social sikring.....	57.578	30.475		
Andre personaleomkostninger.....	7.831	22.157		
	5.322.034	6.150.952		
Andre finansielle indtægter			2	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.698.848	824.416		
	2.698.848	824.416		
Andre finansielle omkostninger			3	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.982.836	636.830		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	451.138	127.095		
	2.433.974	763.925		
Skat af årets resultat			4	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-91.834	-879.522		
Regulering af udskudt skat.....	-15.316	351.248		
	-107.150	-528.274		
Finansielle anlægsaktiver			5	
		Lejedespositum og andre tilgodehavender		
Kostpris 1. juli 2020.....		27.675		
Kostpris 30. juni 2021.....		27.675		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		27.675		
Langfristede gældsforpligtelser			6	
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Feriepengeindefrysning.....	371.307	0	371.307	424.997
	371.307	0	371.307	424.997

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

FactoryHouse The Village ApS har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, Ved Amagerbanen Holding ApS, FactoryHouse Construction ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS under reassumering, Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS, Ved Amagerbanen Penthouse ApS, Ved Amagerbanen Almennyttige ApS, Ved Amagerbanen Hotellejligheder ApS og FactoryHouse ApS.

Selskabet er part i en verserende sag, hvor selskabet er stævnet for i alt 459 tkr. Selskabets advokat har vurderet tabsrisikoen til at udgøre 100-300 tkr. og ledelsen har valgt at indregne 100 tkr. under hensatte forpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2Rangstrup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Ingen.

Usikkerhed ved going concern**9**

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Koncernen har et større igangværende ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri med attraktiv beliggenhed på Amager i København. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20. Projektet omfatter opførelse af 4 delprojekter: 75 lejeboliger, 20 almene boliger, 46 hotellejligheder og 15 penthouselejligheder. Ejendomsprojektet er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende de 75 lejeboliger, de 20 almene boliger og de 15 penthouselejligheder. Ledelsen er i dialog med en interesseret køber til de 46 hotellejligheder, og forventer at der i december 2021 bliver indgået en endelig købsaftale.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2020/21 konstateret en betydelig budgetafvigelse vedrørende ejendomsprojektet, grundet forsinkelser og prisstigninger på råvarer, som følge af Covid-19 pandemien. Koncernens långivere er fuldt informeret om disse forhold, herunder den konstaterede negative budgetafvigelse.

Ejendomsprojektet er primært finansieret via en ekstern kapitalforvalter med selskabet Ved Amagerbanen 29 ApS som låntager med et lån med en hovedstol på 200 mio kr. med forfaldsdag den 15. januar 2022. Ledelsen har modtaget mundtlig bekræftelse fra den eksterne kapitalforvalter omkring forlængelse af lånet til forfald 1. marts 2022 og forventer at modtage en skriftlig bekræftelse heraf i december 2021.

Som følge af den konstaterede budgetafvigelse er der opstået et likviditetsbehov, udover kreditfaciliteten hos den eksterne kapitalforvalter, hvor der er opnået finansiering af budgetafvigelsen hos koncernens pengeinstitut. Indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter i 1. marts 2022 forudsætter, at der bliver indgået en aftale med koncernens

NOTER**Note**

pengeinstitut om finansiering af afslutning af ejendomsprojektet med en midlertidig kreditramme på 37 mio. kr. (bridgefinansiering til indfrielse af lån til ekstern kapitalforvalter), alternativt at der bliver indgået en aftale med realkreditinstitut om belåning af de 46 hotellejligheder. Koncernen er p.t. i dialog med pengeinstitut og realkreditinstitut om den for afslutning af ejendomsprojektet - herunder indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter - nødvendige finansiering. Ledelsen forventer at der bliver indgået en endelig aftale om den nødvendige finansiering i december 2021.

Koncernen har nogle større forfaldne kreditorer, hvor der foregår løbende dialog om forlænget kredittider og afdragsordninger på leverandørgæld. Det er ledelsens opfattelse, at disse kreditorer fortsat vil være samarbejdsvillige, således afvikling af leverandørgæld vil ske i takt med at koncernens likvide situation tillader det. I forbindelse med regnskabsudarbejdelse for koncernen for 2020/21, er konstateret et behov for en efterangivelse af moms på 4.647 tkr. Ledelsen forventer at indgå en afdragsordning med Skattestyrelsen vedrørende betaling af momsforpligtelsen.

Som konsekvens af den konstaterede negative budgetafvigelse er der udarbejdet et opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet, der viser at koncernens likviditetsbehov lige akkurat kan holdes inden for de forventede kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder i regnskabsåret for 2021/22. Det er for det opdaterede likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 forudsat, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr. 5) at der opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut og/eller realkreditinstitut.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i koncernens pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet forløber og bliver afsluttet i henhold til det opdaterede likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, herunder de overfor opregnede forudsætninger, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til likviditetsbudgettet for regnskabsåret 2021/22.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillinger mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for FactoryHouse The Village ApS.

Koncernens likviditet er presset grundet den konstaterede negative budgetafvigelse, og der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til koncernens, herunder FactoryHouse The Village ApS', fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering og opfattelse, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan

NOTER

Note

afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr., 5) at der i december 2021 opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og de 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet vil blive realiseret, således at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2021/22.

Det er på baggrund af ovenstående samlet set ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Covid-19

Koncernen har som anført ovenfor i høj grad været ramt af situationen omkring Covid-19 i regnskabsåret 2020/21. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2021/22. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2021/22 på nuværende tidspunkt.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 1.146 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 34.844 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22. Der henvises iøvrigt til omtale om usikkerhed vedrørende going concern i noten "Usikkerhed ved going concern". Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder derfor er fuldt tilstede.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FactoryHouse The Village ApS for 2020/21 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter ved viderefakturering af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender, samt deponeringskonti.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på verserende retssager.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.