



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 MODULES APS
BANEVINGEN 96, ST. TV, 2200 KØBENHAVN N
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. december 2023

Morten Rath

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CPH Modules ApS Banevingen 96, st. tv 2200 København N
	CVR-nr.: 40 54 82 54
	Stiftet: 23. maj 2019
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Michael Deichmann Plesner Frederik Noltenius Busck
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for CPH Modules ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. december 2023

Direktion:

Michael Deichmann Plesner

Frederik Noltenius Busck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i CPH Modules ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CPH Modules ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

København, den 28. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Mathias Rosenkrantz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49036

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje driftsmateriel samt anden beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Beskrivelse af ændring i skøn

Selskabets ledelse har foretaget ændringer i det regnskabsmæssige skøn vedrørende den økonomiske levetid for andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Årsagen hertil er, at ledelsen har vurderet, at levetiden på flere anlæg, driftsmateriel og inventar oftere er op til 40 år mod 20 år. Modsat er levetiden på flere aktiver i datterselskaber oftere 10 år end 20 år, mod tidligere omvendt.

Ændringen har påvirket regnskabsåret 2022/23, så af- og nedskrivninger er reduceret med t.kr. 2.016 kr., indtægter fra kapitalandele er reduceret med 1.388 t.kr., resultat før skat er påvirket positivt med t.kr. 934 t.kr. Årets resultat efter skat og egenkapital er påvirket positivt med t.kr. 490 t.kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på DKK -1.642.142 mod DKK 617.554 for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 26.315.083.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Det negative resultat er som følge af opstartsomkostninger for studiebyen, Village Nørrebro, som har været i drift siden foråret 2023 og dermed kun få måneder af regnskabsåret. Forsinkelse af åbning af Village Nørrebro samt øgede renteomkostninger skyldes, at resultatet er negativt for året.

For omtale af forudsætninger for fortsat drift henvises til note 11 i årsrapporten.

Forventet udvikling

CPH Modules-koncernen har nu 3 studiebyer i drift og har haft det siden foråret 2023. Resultatet forventes derfor også positivt for regnskabsåret 2023/24.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.713.873	1.983.848
Af- og nedskrivninger.....		-3.244.800	-2.052.652
DRIFTSRESULTAT		-530.927	-68.804
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.027.184	2.653.157
Andre finansielle indtægter.....	1	1.179.143	618.555
Andre finansielle omkostninger.....	2	-6.634.530	-3.159.498
RESULTAT FØR SKAT		-2.959.130	43.410
Skat af årets resultat.....	3	1.316.988	574.144
ÅRETS RESULTAT		-1.642.142	617.554
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.027.184	2.653.157
Overført resultat.....		-4.669.326	-2.035.603
I ALT		-1.642.142	617.554

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		166.562.568	115.874.115
Materielle anlægsaktiver.....	4	166.562.568	115.874.115
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.693.446	3.666.262
Afledte finansielle instrumenter.....	5	4.793.953	1.158.067
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		72.591	3.376.030
Finansielle anlægsaktiver.....	6	10.559.990	8.200.359
ANLÆGSAKTIVER.....		177.122.558	124.074.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		27.328.882	13.956.278
Udskudte skatteaktiver.....		1.473.679	956.586
Andre tilgodehavender.....		54.003	15.517.585
Periodeafgrænsningsposter.....		39.409	39.409
Tilgodehavender.....	7	28.895.973	30.469.858
Likvide beholdninger.....		1.618.487	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		30.514.460	30.469.858
AKTIVER.....		207.637.018	154.544.332

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.533.446	3.506.262
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		3.739.284	903.293
Overført resultat.....		17.002.353	20.671.679
EGENKAPITAL.....		26.315.083	25.121.234
Ansvarlig lånekapital.....		31.308.309	29.470.737
Gæld til pengeinstitutter.....		123.221.714	69.523.224
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	154.530.023	98.993.961
Gæld til pengeinstitutter.....		16.918.966	7.502.859
Ansvarligt lån.....		767.231	385.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.392.700	13.257.623
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.563.677	9.283.280
Anden gæld.....		149.338	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		26.791.912	30.429.137
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		181.321.935	129.423.098
PASSIVER.....		207.637.018	154.544.332
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Forudsætninger for fortsat drift	11		
Koncernregnskab	12		
Medarbejderforhold	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdires- erve for regnskabsmæ- sig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	3.506.262	903.293	20.671.679	25.121.234
Forslag til resultatdisponering.....		3.027.184		-4.669.326	-1.642.142
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-1.000.000		1.000.000	0
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....			3.635.886		3.635.886
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-799.895		-799.895
Egenkapital 30. juni 2023.....	40.000	5.533.446	3.739.284	17.002.353	26.315.083

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.179.143	618.555	
	1.179.143	618.555	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	661.193	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.634.530	2.498.305	
	6.634.530	3.159.498	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-1.316.988	-574.144	
	-1.316.988	-574.144	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2022.....		119.401.077	
Tilgang.....		53.933.254	
Kostpris 30. juni 2023.....		173.334.331	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		3.526.962	
Nedskrivning.....		1.117.582	
Årets afskrivninger		2.127.219	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....		6.771.763	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		166.562.568	

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

5

Selskabet 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% og 2,12% plus tillæg på det variabelt forrentede lån. Renteswapsne er indgået med en samlet hovedstol på 96 mio. kr. og har en løbetid på hhv. 7 og 9 år tilsvarende lånets løbetid. Den variable rente udgør på statusdagen mellem 3,64% og 3,62%. Differencerenten afregnes kvartalsvist.

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

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

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap 1	Renteswap 2
Dagsværdi 30. juni 2023:		
Aktiver.....	1.607.764	3.186.189
	1.607.764	3.186.189
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	315.882	2.520.109

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Afledte finansielle instrumenter	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2022.....	160.000	0	3.376.030
Afgang.....	0	0	-3.303.439
Kostpris 30. juni 2023.....	160.000	0	72.591
Værdireguleringer 1. juli 2022.....	3.506.262	1.158.067	0
Udloddet resultat	-1.000.000	0	0
Årets resultat	3.054.666	0	0
Årets værdireguleringer	0	3.635.886	0
Andre reguleringer.....	-27.482	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2023.....	5.533.446	4.793.953	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	5.693.446	4.793.953	72.591

Tilgodehavender med forfald senere end et år

7

Udskudte skatteaktiver.....	956.586	679.391
	956.586	679.391

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

8

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	32.075.540	767.231	24.041.308	29.856.112
Gæld til pengeinstitutter.....	140.140.680	16.918.966	64.912.262	77.019.392
	172.216.220	17.686.197	88.953.570	106.875.504

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med dattervirksomheden, CPH Village 2 ApS, CPH Village 3 ApS, CPH Village 4 ApS og CPH Village 5 ApS.

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for bankgæld på 110.408 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 120 tkr. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Kapitalandele i dattervirksomheder.....	5.693.446
---	-----------

Forudsætninger for fortsat drift

11

CPH Modules-koncernen forventer positive pengestrømme fra driften for regnskabsåret 2023/24 på 15 mio. Driftsindtægten samt øget lån fra moderselskabet, CPH Village Holding ApS er tilstrækkeligt til at selskabet kan servicere sine gældsforpligtelser.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, CPH Village Holding ApS, som har forpligtet sig til at sikre koncernens drift og om nødvendigt foretage yderligere kapitalindsud.

Koncernregnskab

12

Selskabet indgår i koncernregnskabet for CPH Village Holding ApS moderselskabet, C/O CPH Village, Refshalevej 161F, CVR-nummer 36203161.

NOTER

	2022/23	2021/22	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	13

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CPH Modules ApS for 2022/23 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har foretaget ændringer i det regnskabsmæssige skøn vedrørende den økonomiske levetid for andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Årsagen hertil er, at ledelsen har vurderet, at levetiden på flere anlæg, driftsmateriel og inventar oftere er op til 40 år mod 20 år. Modsat er levetiden på flere aktiver i datterselskaber oftere 10 år end 20 år, mod tidligere omvendt.

Ændringen har påvirket regnskabsåret 2022/23, så af- og nedskrivninger er reduceret med t.kr. 2.016 kr., indtægter fra kapitalandele er reduceret med 1.388 t.kr., resultat før skat er påvirket positivt med t.kr. 934 t.kr. Årets resultat efter skat og egenkapital er påvirket positivt med t.kr. 490 t.kr.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmateriel indebærer midlertidigt opstillede containerboliger som er ombygget og renoveret med henblik på udlejning til studerende. Modulerne er bygget af samme kvalitet som alle andre nye huse. Det vil sige de skal overholdelse seneste bygningsreglement, BR18 (<https://bygningsreglementet.dk>). Den væsentligste forskel på vores moduler og øvrige huse der bliver bygget er, at vi kan flytte dem til en ny lokation, hvis vi ikke kommer til at indgå i den permanente boligmasse, når der bliver vedtaget en endelig lokalplan.

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 indirekte produktionsomkostninger.

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datterselskaber måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datterselskaber måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

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

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-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af 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.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

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 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser 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. 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.