



CPH VILLAGE

live simply

Michael Plesner - mdp@cphvillage.com - 51229892

Virksomhedsoverblik

INTRO

CPH Village udvikler løsninger og koncepter der kan rykke ejendomssektoren i en grønnere og mere betalbar retning. Med vores unikke forretningsmodel - baseret på cirkulære principper - er målet at accelerere udviklingen af boliger til gavn for mennesker, planeten og investorer. Fokus er på små boliger til den voksende andel af danskere, der bor alene.

KEY SELLING POINTS

- 800 udlejningsboliger
- Ingen tomgang og stærkt cash flow fra drift
- Unik forretningsmodel
- Vinder af Bygherreprisen 2022
- #1 inden for lav CO2 etagebyggeri i Danmark
- Ændret bolig- og planlovgivning 2 gange.

BASIC DATA

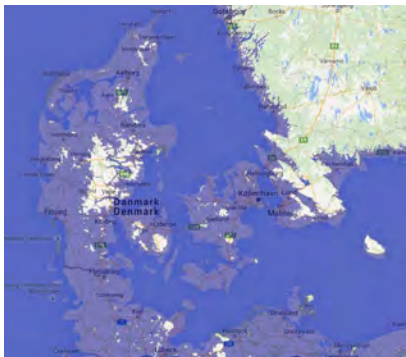
- Etableret: Sep 2014
- Sektor: Ejendomsbranchen
- Antal ansatte: 20
- Kapital rejst: 60M egenkapital

An architectural rendering of a modern residential building with a lush garden. The building is a multi-story structure with a light-colored facade and large windows. The garden in the foreground is filled with greenery, including trees, shrubs, and purple flowers. A person is riding a bicycle on a path through the garden, and other people are visible in the background. The overall scene is bright and vibrant, suggesting a high-quality living environment.

Værditilbud & kunder

Problem

Den traditionelle ejendomsudvikling er udfordret på sin "licence to operate"



Krav om CO2 reduktioner

Der er i 2023 kommet CO2 lovgivning for nybyggeri; der skal reduceres med ~50% på 6 år. Manglende viden og begrænset forsyning af nye materialer kan give store flaskehalse.



Krav om betalbare boliger

Mangel på betalbare boliger i byerne har ført til ny lovgivning, der giver kommuner ret til at "ekspropriere" 25% af byggeretter til almene boliger. Kommer de private ikke med løsninger, kan dette tal stige.



Krav om inkludering

Det er blevet sværere at få opbakning til lokalplaner. Folkelig modstand mod byudvikling giver usikkerhed, forsinkelser og begrænsninger i, hvad der er muligt.

Værditilbud

En ny model for ejendomsudvikling baseret på cirkulære principper



Hurtigere: Start 10 år tidligere

Kom i gang uden en lokalplan; start udviklingen 10 år tidligere end normalt.



Grønnere: Bliv nr. #1 ift. klima

Opnå byggeri med markedets laveste CO2 uden at tage risikoen på de nye løsninger.



Inkluderende: Få øget opbakning

Få mere politisk medvind til ejendomsudviklingen ved betalbare boliger og ved at gøre byens borgere til reelle medskabere.



Indbringende: 7.500 kr/m2 mere

Tjen op til 7.500 kr pr. m2 mere end normalt ved at aktivere grunden tidligere og ved vores boform der bruger færre m2 per person.

Sådan virker det



1

Tom grund

En ejendomsudvikler har en grund og ønsker sig en lokalplan, der giver mulighed for at bygge boliger. De mange krav og processer gør det svært at gennemskue, hvor lang tid det tager og hvad der i sidste ende kan opnås tilladelse til. I mens står grunden tom.



2

Tidligt byggeri (før lokalplan)

Med en 10-årig dispensation* hjælper vi ejendomsudviklere, i dialog med grundejer, med at bygge en tidlig version af, hvordan et byggeri i byområdet kan blive. Her flytter vi blandt andet studerende ind og er med til at finde ud af hvad området kan blive til; input der kan bruges til en lokalplan. Bygningerne er lavet til senere adskillelse. Grunden står ikke længere tom, og konverteringen til ny anvendelse sker gradvist og med mulighed for dialog med offentligheden, hvilket nedbringer risikoen for modstand.



3

Opgradering af byggeri (efter lokalplan)

Ved tidspunkt for en lokalplan, der giver byggeretter, opgraderes det tidlige byggeri. Der tilføjes ekstra m2 og funktioner og udtryk ændres med udgangspunkt i de mange input fra erfaringerne og beboerne i det tidlige byggeri. Afhængigt af grundejers forhold sælges bygningerne her. Hvis det tidlige byggeri ikke kan genbruges, da flyttes det til en anden grund.

Modeller for samarbejde



Vi finansierer

Indgå en grundlejeaftale med os, der løber frem til tidspunkt for en lokalplan. Vi står for alt vedrørende det tidlige byggeri.

På tidspunktet for lokalplan sælger vi boligerne sammen med grunden til en aktør fra vores køberkartotek bestående af almene og private boligselskaber. Hvis boligerne ikke kan genbruges i lokalplanen, så flytter vi dem væk til ny placering og anvendelse.

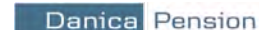
Kunder



Du finansierer (Nyt)

Hvis du gerne selv vil eje bygningerne både på kort og lang sigt, kan du indgå en totalrådgivning- og administrationskontrakt med os. Vi tager os af design, tilladelser, byggeri og drift. På tidspunkt for lokalplan hjælper vi dig med at opgradere byggeriet. Hvis boligerne ikke kan genbruges i lokalplanen, så kan vi købe dem af dig.

Kunder



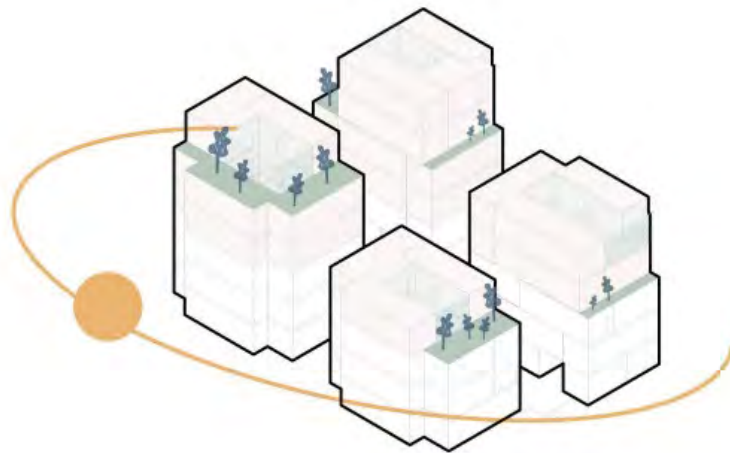
Giv de almene boliger en forlomme

Det vil ofte fremskynde en lokalplanproces når at en grundejer kan vise kommunen hvordan almene boliger passes ind i området.

Vi har almene boligselskaber i vores køberkartotek og anbefaler at indgå en aftale om, at et af disse selskaber køber de tidlige boliger, når der foreligger en lokalplan.

En risiko ved almene boliger er, at de på grund af et begrænset anlægsbudget ikke har økonomi til at betale for byggeretterne. Den risiko mitigeres med vores model.

Vi har lavet en pris aftale med de almene boligselskaber, der gør, at vi kan garantere det maksimale beløb, som kommunen tillader for salg af byggeretter til almene boliger.



Eksempel på Village Amagerbro opgraderet fra tidlige boliger til almene boliger.

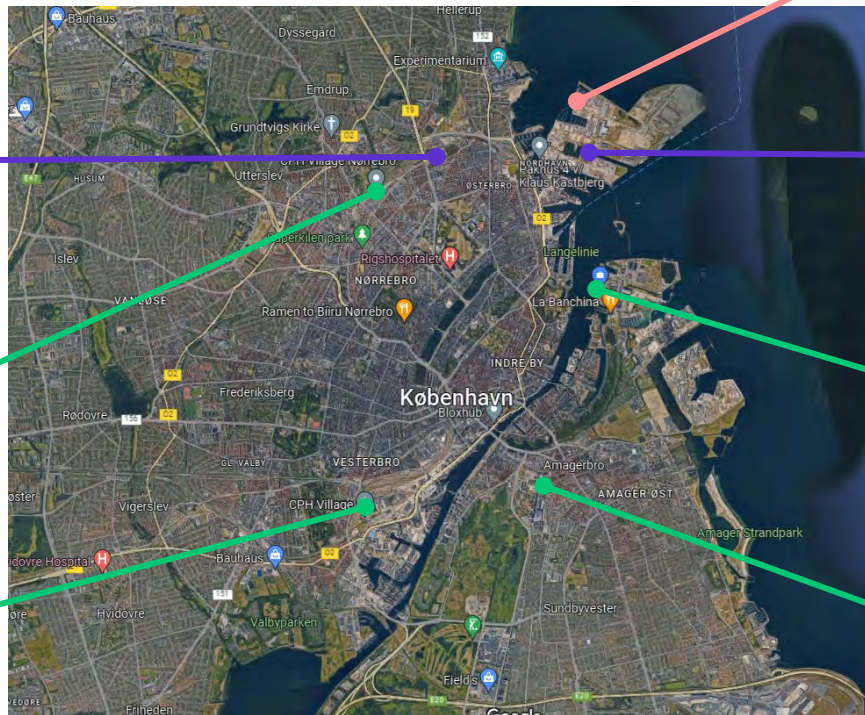
Nuværende villages og nye på vej - inkubation i København

4 Aktive villages: 800 beboere
2 Nye projekter: 700 beboere
1 Udbud: 190 beboere

Østerbro, Lyngbyvej (kontrakt)
 200 beboere
 CPH udvikler.
 Åbning ultimo 2024
 Grundejer: KIRKBI

Nørrebro, Rovsinggade (aktiv)
 360 beboere
 Ejet af CPH Village
 Indviet april 2023
 Udløb lejekontrakt 2033
 Grundejer: DSB Ejendomme

Vesterbro, Jernbanebyen (aktiv)
 186 beboere
 Ejet af CPH Village
 Indviet september 2020
 Udløb lejekontrakt 2030
 Grundejer: DSB Ejendomme



Svanemøllen, Nordsøvej (udbud)
 190 beboere
 Grundejer: By & Havn

Tunnelfabrikken (kontrakt)
 500 beboere, 2 etaper
 Ejet af CPH Village
 Åbning primo 2025
 Grundejer: By & Havn

Refshaleøen (aktiv)
 168 beboere
 Ejet af CPH Village
 Indviet september 2018
 Udløb lejekontrakt 2027
 Grundejer: Refshaleøens Ejd. selskab

Amager, Amagerfælledvej (aktiv)
 88 beboere
 Ejet af CPH Village
 Indviet september 2022
 Udløb lejekontrakt 2032
 Grundejer: Freja Ejendomme

Strategi & Organisation



Vision, Mission & Strategi



Mission

Accelerere udbuddet af betalbare boliger - med minimum brug af ressourcer.



Vision for virksomheden

Bygge det bedste sted at bo for mennesker og planeten. For studerende i 2023 og for singler og seniorer i 2030.



Strategi

At knække koden på, hvordan vi bor godt småt gennem iterationer og data.

Motivation

Behovet for små boliger Andelen af personer der bor alene i Danmark er stigende. I 2040 forventes 57% af danskere at bo alene (40% i dag). Samtidigt er kun 6% af boligmassen mindre end 50m². Der er et strukturelt underudbud af mindre boliger og det presser priserne op.

Målgrupper Forskellige segmenter kæmper om de små boliger, herunder studerende, singler og seniorer. I Danmark er det særligt aldersgruppen 30-60 år der trækker landsgennemsnittet for aleneboende op. Andelen af 30-60 årige, der bor alene, er steget fra 9,1% til 16,1%. Senior kategorien forventes at drive udviklingen frem mod 2040.

6%

af alle boliger i Danmark er >50 m²

<

57%

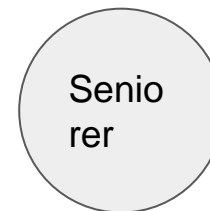
af alle danskere er single i 2040



Studerende
[#300.000](#)



Singler (30-65)



Single Seniorer (65+)
[#400.000](#)

Roadmap

Historik

Prototyping



2016

Prototyping



2017

Generation 1



2018

Generation 2



2020

Generation 3



2022

Generation 4



2023

2024



Lancer Generation 5 enheder i øget kvalitet og med CO2 aftryk på ~3kg/m²/år.

2025



Opgrader eksisterende enheder og inkluder i lokalplaner. Dette gør vi i første omgang i samarbejde med KAB og DSB.

2026



Lancer generation 6 enheder for 4-8 etagers byggeri. Udvid målgruppe til singler og seniorer. I første omgang arbejder vi på dette sammen med Danica Ejendomme.

2027



Etablere nye forsyningskæder med nye materialer og robotteknologi. Her er vi founding partner i "Leralliancen" med KIRKBI og PensionDanmark, kickstartet med 5 mio. kr. fra Realdania.





Fremtid

Mål

Det bedste sted at bo for mennesker og planeten

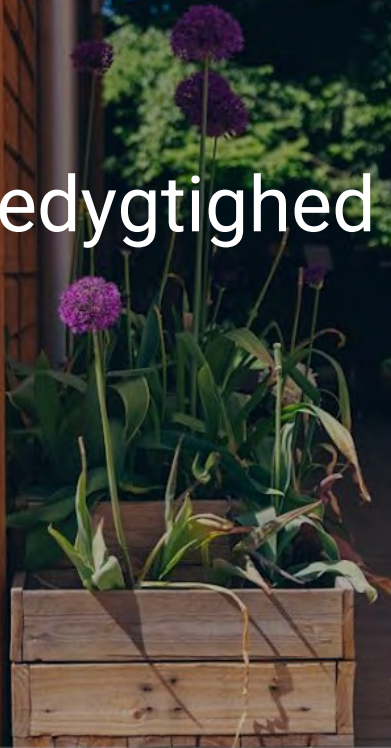
Det næste skridt i rejsen

Den foretrukne boligvirksomhed for studerende, singler og seniorer i Danmark.

Finansielle mål			Strategiske mål			
Byg 2.500 boliger	15% afkast på egenkapital	Lejer der er 15% under markedet	Net Promoter Score på 9/10	CO2 fra byggeri på 2.5 kg CO2e /m2/år	Bevis ombygning til under 10% af CAPEX	Udvid målgruppe til singler og seniorer
						

121

Bæredygtighed



De tre bundlinjer

Vi sætter branchestandarder på de tre bundlinjer



Miljø og klima

CPH Village har de laveste CO2 tal i kategorien nybyggede, etageejendomme målt på CO2 per person. Vi arbejder for kontinuerligt at sætte branchestandarden.



Social inklusion

CPH Village har et inklusionsprogram for personer der er på kanten af boligmarkedet. Dels i samarbejde med Hjem til Alle Alliancen og dels i samarbejde med almene boligselskaber.



Økonomi

Ved at tænke trivsel per m2 har CPH Village reduceret antallet af private m2 per person. Det gør det muligt at have en nominal leje, der er 15% under boliger i de postnumre, vi er i. Samtidigt har vi en høj m2 leje.

Forrest i udvikling af lav CO2 byggeri

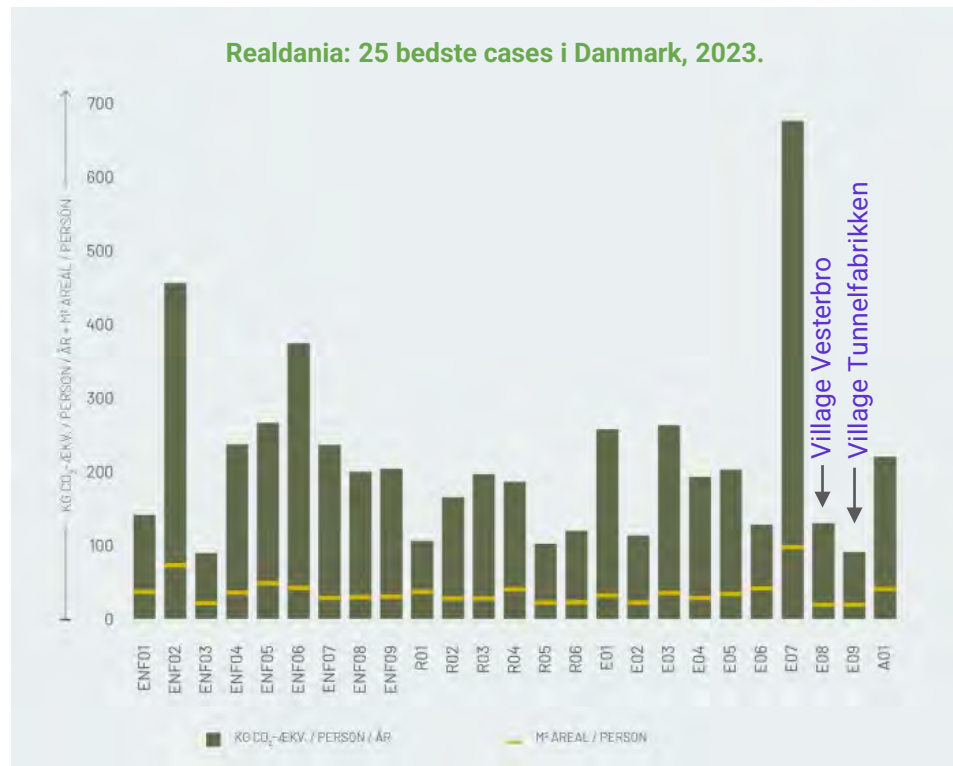
Måling af bygningers CO2 aftryk er et felt i hastig udvikling.

Førende for udviklingen i Danmark er den offentlige organisation BUILD som er forankret på Aalborg Universitet.

BUILD har i 2023 udgivet en rapport over de 25 best cases for lav CO2 byggeri i Danmark.

Når man kigger på bygningernes CO2 aftryk målt per person, så ligger CPH Village i den helt lave ende af de 25 bedste eksempler i Danmark.

Det ses i grafen til højre hvor de 25 bedste cases i Danmark er stillet overfor hinanden og hvor vi har to projekter med (generation 2 og 5 design).

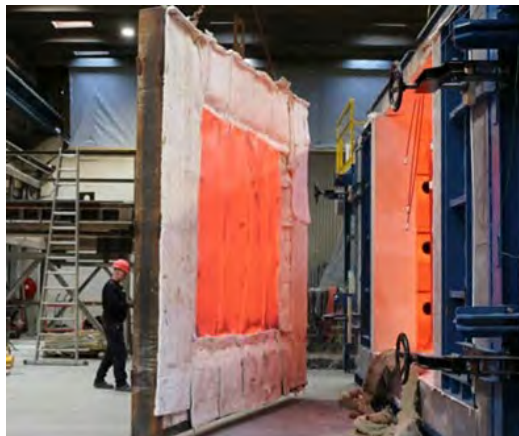


Oversigt over CO2 aftryk per person i de 25 bedste cases i Danmark. ENF står for enfamiliehuse, R står for rækkehuse og E står for etageejendomme. Vi har case når E08 og E09. Se fuld rapport her: <https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/boligbyggeri-fra-4-til-1-planet-25-best-practice-cases>

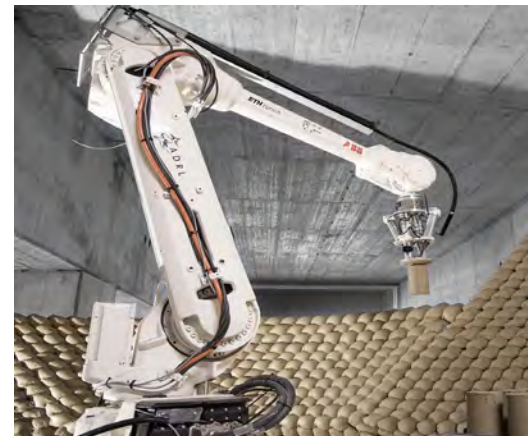
Selskabets teknologiudvikling for grøn omstilling i byggeriet



Design for adskillelse CPH Village arbejder med modulleverandører fra hele Europa om at udvikle byggetekniker, der muliggør, at boliger nemt kan transporteres, ændre form og funktion over tid. Det arbejde understøtter implementering af cirkulære forretningsmodeller i hele ejendomsbranchen. Når cirkulær økonomi tænkes i denne skala, da løses nogle af de centrale barrierer for implementering af cirkulær økonomi; business casen og tilstrækkeligt datagrundlag.



Nye konstruktioner CPH Village udvikler nye konstruktionsprincipper der kan få flere biogene byggematerialer ind i byggebranchen uden dermed at øge risiko for brand, fugt og øvrige skader. Dette indebærer simuleringer og større tests, herunder brandtests. Data deles med branchen.



Industriel fabrikation af nye materialer CPH Village er med til at udvikle produktion og anvendelsesmetoder for stampet lerjord, et meget tilgængeligt materiale i Danmark der kan være et alternativ til beton. Der samarbejdes med Odico om industriel fabrikation med robotteknologi. Dette skal mindske byggeomkostninger.

Socialt ansvarligt byggeri

Idag har private boligudlejere ingen forpligtelser i forhold til at tage imod beboere, der er på kanten af boligmarkedet.

I CPH Village mener vi, at det er det rigtige at gøre, samt god langsigtet forretning at tage et socialt ansvar.

I samarbejdet med Københavns Kommune og Hjem til Alle Alliancen har CPH Village modtaget unge på kanten af boligmarkedet, som de første private udlejere i København. Altså unge, der er i særlig risiko for at blive permanent hjemløse.

I dag har vi 5 unge udsatte boende og er undervejs med en større aftale med socialforvaltningen i Københavns Kommune om flere boliger til unge på kanten.

Derudover har CPH Village som eneste private udlejer i København et samarbejde med et almennyttigt boligselskab omkring genhusning af nogle af deres beboere med særlige behov. I dag har vi 20 beboere fra det almene boligselskab Domea boende hos os og vi har fået tilladelse til yderligere 30.



Beboer fra det almennyttige boligselskab Domea der deltager i aktiviteterne med vores andre beboere.

Økonomi: Trivsel per m2

CPH Village er pioner i forhold til at tænke i trivsel per m2.

Det er løsningen på at få små boliger til at blive til gode boliger. Trivsel per m2 handler dels om de fysiske rammer og dels om de sociale rammer.

Vi har et program for indsamling af data fra vores ~800 beboere. Det undersøger, hvordan vi kan optimere de fysiske og sociale rammer og dermed skabe det bedste sted at bo for både mennesker og planeten.

Konkret bor vores beboere på 20m2 brutto. Det gør det muligt at have lavt CO2 aftryk men også en husleje der er 15% under markeds gennemsnittet i det postnumre vi operere i, samtidigt med at vi har en høj lejeindtægt pr. m2.

Og det uden tomgang gennem alle vores fem års drift.

