

Constructor House A/S

Retortvej 24

2500 Valby

CVR-nr. 10829178

Årsrapport 2015/16

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-02-2017

Jan Bjarni Kofoed Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Constructor House A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for Constructor House A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 23-02-2017

Direktion

Jan Bjarni Kofoed Larsen

Direktør

Bestyrelse

Tove Kirsten Larsen

Jan Bjarni Kofoed Larsen

Robin Goosmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Constructor House A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Constructor House A/S for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23-02-2017

Revisionsfirmaet Per Kronborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 26659817

Per Kronborg
Registreret revisor

Constructor House A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Constructor House A/S Retortvej 24 2500 Valby
CVR-nr.	10829178
Stiftelsesdato	01-06-2087
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-10-2015 - 30-09-2016
Bestyrelse	Tove Kirsten Larsen Jan Bjarni Kofoed Larsen Robin Goosmann
Direktion	Jan Bjarni Kofoed Larsen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Per Kronborg Registreret Revisionsanpartsselskab Fuglebækvej 3A, 1 sal 2770 Kastrup CVR-nr.: 26659817

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, opføre, udleje og administrere beboelses- og erhvervsjendomme. Samt erhverve og drive landbrugsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. 13.550.846, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 39.214.438, og en egenkapital på kr. 8.689.270.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Constructor House A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-10 år

0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Ejendommene er investeringsejendomme, som er medtaget til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		15.438.934	2.015.949
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.726	-21.726
Driftsresultat		15.417.208	1.994.223
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.245
Finansielle omkostninger	1	-634.490	-128.552
Resultat før skat		14.782.718	1.866.916
Skat af årets resultat		-1.231.872	0
Årets resultat		13.550.846	1.866.916
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.550.846	1.866.916
Resultatdisponering		13.550.846	1.866.916

Constructor House A/S

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.913.519	38.938.318
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.735	43.461
Materielle anlægsaktiver		<u>17.935.254</u>	<u>38.981.779</u>
Anlægsaktiver		<u>17.935.254</u>	<u>38.981.779</u>
Andre tilgodehavender		9.337	803.274
Periodeafgrænsningsposter		103.110	129.623
Tilgodehavender		<u>112.447</u>	<u>932.897</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	768.672
Værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>768.672</u>
Likvide beholdninger		<u>21.166.737</u>	<u>1.359</u>
Omsætningsaktiver		<u>21.279.184</u>	<u>1.702.928</u>
Aktiver		<u>39.214.438</u>	<u>40.684.707</u>

Constructor House A/S

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	500.000	500.000
Overført resultat	3	25.992.442	24.809.839
Årets op- & nedskrivninger	4	-17.803.172	-12.368.243
Egenkapital		8.689.270	12.941.596
Andre hensatte forpligtelser		0	25.927
Hensatte forpligtelser		0	25.927
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		25.411.969	25.854.620
Anden gæld		38.365	141.147
Langfristede gældsforpligtelser	5	25.450.334	25.995.767
Gæld til banker		792.259	449.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.543	31.250
Selskabsskat		1.231.872	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.215.126	619.476
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.750.034	621.108
Kortfristede gældsforpligtelser		5.074.834	1.721.417
Gældsforpligtelser		30.525.168	27.717.184
Passiver		39.214.438	40.684.707
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	634.490	128.552
	<u>634.490</u>	<u>128.552</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	12.441.596	22.942.923
Årets tilgang	13.550.846	1.866.916
Saldo ultimo	<u>25.992.442</u>	<u>24.809.839</u>

4. Op- & nedskrivninger

Årets tilgang	-17.803.172	-12.368.243
Saldo ultimo	<u>-17.803.172</u>	<u>-12.368.243</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	25.411.969	17.452	6.174
Anden gæld	38.365		
	<u>25.450.334</u>	<u>17.452</u>	<u>6.174</u>

6. Eventualforpligtelser

Kursværdien på gælden til realkreditinstitut udgør pr. 30/9-2016 tkr.25.100

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for lånene i realkredit, er der tinglyst pant i ejendommene.

Til sikkerhed for banklån mm., er der tinglyst ejerpantebrev på tkr.1.057