

# **Constructor House A/S**

Retortvej 24

2500 Valby

CVR-nr. 10829178

## **Årsrapport 2019/20**

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-03-2021

---

Jan Bjarni Kofoed Larsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                    | 6  |
| Ledelsesberetning   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 8  |
| Resultatopgørelse   | 11 |
| Balance   | 12 |
| Noter   | 14 |

**Constructor House A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2019 - 30-09-2020 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. 30-09-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2019 - 30-09-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 08-03-2021

### **Direktion**

Jan Bjarni Kofoed Larsen

**Direktør**

### **Bestyrelse**

Tove Kirsten Larsen

**Medlem**

Jan Bjarni Kofoed Larsen

**Medlem**

Robin Goosmann

**Medlem**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Constructor House A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Constructor House A/S for regnskabsåret 2019/20, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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

**Constructor House A/S**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 08-03-2021

**Revisionsfirmaet Per Kronborg**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 26659817

Per Kronborg  
**Registreret revisor**  
mne11481

## Constructor House A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Constructor House A/S<br>Retortvej 24<br>2500 Valby  |
| CVR-nr.             | 10829178   |
| Stiftelsesdato      | 01-06-2087   |
| Hjemsted            | København  |
| Regnskabsår         | 01-10-2019 - 30-09-2020  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Tove Kirsten Larsen<br>Jan Bjarni Kofoed Larsen<br>Robin Goosmann                                      |
| <b>Direktion</b>    | Jan Bjarni Kofoed Larsen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>      | Revisionsfirmaet Per Kronborg<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Kirstinehøj 30<br>2770 Kastrup |
| CVR-nr.             | 26659817   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, opføre, udleje og administrere beboelses- & erhvervsejendomme, samt erhverve og drive landbrugsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2019 - 30-09-2020 udviser et resultat på kr. -1.784.362, og selskabets balance pr. 30-09-2020 udviser en balancesum på kr. 13.986.810, og en egenkapital på kr. 4.136.522.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Constructor House A/S for 2019/20 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0%        |



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller

## **Anvendt regnskabspraksis**

fastsat i vedtægterne.

### **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 for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.  |
|--|------|-------------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-1.433.291</b> | <b>-744.677</b> |
| Årets afskrivninger                    |      | -26.500           | 0               |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>-1.459.791</b> | <b>-744.677</b> |
| Andre finansielle indtægter            |      | 64.800            | 41.419          |
| Finansielle omkostninger               | 1    | -389.371          | -81.687         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-1.784.362</b> | <b>-784.945</b> |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1.784.362</b> | <b>-784.945</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                   |                 |
| Overført resultat                      |      | -1.784.362        | -784.945        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>-1.784.362</b> | <b>-784.945</b> |

**Balance 30. september 2020**

|                                      | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                       |      |                   |                   |
| Produktionsanlæg og maskiner         |      | 106.000           | 0                 |
| Investeringsejendomme                |      | 12.313.114        | 11.380.614        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>      |      | <b>12.419.114</b> | <b>11.380.614</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |      | <b>12.419.114</b> | <b>11.380.614</b> |
| Andre tilgodehavender                |      | 167.130           | 1.329.276         |
| Periodeafgrænsningsposter            |      | 40.461            | 63.215            |
| <b>Tilgodehavender</b>               |      | <b>207.591</b>    | <b>1.392.491</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele  |      | 1.360.000         | 1.360.000         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> |      | <b>1.360.000</b>  | <b>1.360.000</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>          |      | <b>105</b>        | <b>25.361</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |      | <b>1.567.696</b>  | <b>2.777.852</b>  |
| <b>Aktiver</b>                       |      | <b>13.986.810</b> | <b>14.158.466</b> |

**Balance 30. september 2020**

|   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat   |      | 3.636.522         | 5.420.883         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>4.136.522</b>  | <b>5.920.883</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 9.341.998         | 6.954.542         |
| Anden gæld  |      | 25.541            | 25.541            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>9.367.539</b>  | <b>6.980.083</b>  |
| Gæld til banker   |      | 286               | 21.210            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 22.325            | 0                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 404.048           | 689.995           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 56.090            | 546.295           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>482.749</b>    | <b>1.257.500</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>9.850.288</b>  | <b>8.237.583</b>  |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>13.986.810</b> | <b>14.158.466</b> |
| Eventualforpligtelser   | 3    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4    |                   |                   |

Noter

|                                    | 2019/20               | 2018/19              |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b> |                       |                      |
| Andre finansielle omkostninger     | 389.371               | 81.687               |
|                                    | <u><b>389.371</b></u> | <u><b>81.687</b></u> |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                     | Forfald<br>efter 1 år   | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år    |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 9.341.998               | 170                      | 8.477                    |
| Anden gæld                          | 25.541                  | 0                        | 26                       |
|                                     | <u><b>9.367.539</b></u> | <u><b>T.kr 170</b></u>   | <u><b>T.kr 8.503</b></u> |

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der tinglyst pant i ejendommene

Direktøren indestår herved som selvskyldnerkautionist på prioritetsgælden

---