

Årsrapport 2018

CVR-nr. 26 70 20 54

Constructive ApS

Emiliekildevej 44

2930 Klampenborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2019.

Jacob Borch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Hovedtal | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14 |
| Noter | 16 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Constructive ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 12. juli 2019

Direktion

Jacob Borch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Constructive ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Constructive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Glostrup, den 12. juli 2019

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Constructive ApS Emiliekildevej 44 2930 Klampenborg |
| | CVR-nr.: 26 70 20 54 |
| | Stiftet: 12. juli 2003 |
| | Hjemsted: Gentofte Kommune |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| | 17. regnskabsår |
| Direktion | Jacob Borch |
| Revision | PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup |
| Bankforbindelser | Danske Bank, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K Carnegie Investment Bank, Overgaden neden Vandet 9B, 1414 København K Nykredit Private Banking, Under Krystallen 1, 1780 København V |
| Associeret virksomhed | Borch Venture Capital ApS, Gentofte Bellevue Strand ApS, Gentofte MB Rigensgade 9 ApS, Silkeborg |

Hovedtal

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Resultatoppgørelse: | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 1.826 | 110 | 1.220 | -1.731 | -353 |
| Resultat af ordinær primær drift | 1.006 | -726 | 472 | -2.414 | -1.020 |
| Finansielle poster, netto | -1.923 | 2.039 | -419 | 2.837 | 1.637 |
| Årets resultat | -744 | 880 | 197 | 312 | 287 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 86.714 | 86.801 | 80.224 | 82.651 | 76.630 |
| Egenkapital | 48.456 | 49.252 | 48.424 | 48.278 | 48.016 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været ejendomsdrift og besiddelse af aktier og anparter. Herudover har virksomheden også haft aktivitet med konsulentvirksomhed i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -744 t.kr. mod 880 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til udviklingen på finansmarkederne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Constructive ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, biler og lokaler.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

| | Brugstid |
|-----------------------------------------|----------|
| Bygninger | 100 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år |

Småaktiver med en anskaffelsessum under 13.500 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under resultat af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.826.363 | 110.092 |
| 1 Personaleomkostninger | -534.801 | -598.099 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -285.485 | -238.305 |
| Driftsresultat | 1.006.077 | -726.312 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 319.248 | -29.771 |
| Andre finansielle indtægter | 2.416.572 | 5.331.838 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -4.659.090 | -3.263.529 |
| Resultat før skat | -917.193 | 1.312.226 |
| 2 Skat af årets resultat | 173.421 | -432.668 |
| Årets resultat | -743.772 | 879.558 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 54.000 | 52.900 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 826.658 |
| Disponeret fra overført resultat | -797.772 | 0 |
| Disponeret i alt | -743.772 | 879.558 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | 30.552.667 | 29.858.121 |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2.319.048 | 2.524.025 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>32.871.715</u> | <u>32.382.146</u> |
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | 2.379.967 | 3.364.043 |
| 6 Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.671.150 | 2.389.547 |
| Andre tilgodehavender | 10.454.702 | 10.145.171 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>15.505.819</u> | <u>15.898.761</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>48.377.534</u> | <u>48.280.907</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 495.444 | 269.799 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 422.901 | 436.819 |
| 7 Tilgodehavende selskabsskat | 177.512 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 2.961.466 | 2.484.419 |
| Periodeafgrænsningsposter | 82.026 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>4.139.349</u> | <u>3.191.037</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 28.322.241 | 30.091.637 |
| Værdipapirer i alt | <u>28.322.241</u> | <u>30.091.637</u> |
| Likvide beholdninger | 5.875.118 | 5.236.995 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>38.336.708</u> | <u>38.519.669</u> |
| Aktiver i alt | <u>86.714.242</u> | <u>86.800.576</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Egenkapital | | |
| 8 Virksomhedskapital | 300.000 | 300.000 |
| 9 Overført resultat | 48.101.512 | 48.899.284 |
| 10 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 54.000 | 52.900 |
| Egenkapital i alt | 48.455.512 | 49.252.184 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 11 Hensættelser til udskudt skat | 161.963 | 335.384 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 161.963 | 335.384 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 12 Gæld til realkreditinstitutter | 11.439.493 | 11.511.901 |
| 12 Deposita | 291.140 | 48.500 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 11.730.633 | 11.560.401 |
| 12 Kortfristet del af langfristet gæld | 94.000 | 118.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 22.207.597 | 20.989.676 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 236.535 | 180.283 |
| 7 Selskabsskat | 0 | 82.183 |
| Anden gæld | 3.828.002 | 4.282.465 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 26.366.134 | 25.652.607 |
| Gældsforpligtelser i alt | 38.096.767 | 37.213.008 |
| Passiver i alt | 86.714.242 | 86.800.576 |
| 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 14 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger og gager | 529.642 | 534.945 |
| Pensioner | 0 | 58.152 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.159 | 5.002 |
| | <u>534.801</u> | <u>598.099</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 194.106 |
| Årets regulering af udskudt skat | -173.421 | 238.562 |
| | <u>-173.421</u> | <u>432.668</u> |
| | | |
| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
| | | |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 30.176.765 | 36.191.117 |
| Tilgang i årets løb | 775.054 | 8.968.128 |
| Afgang i årets løb | 0 | -14.982.480 |
| | <u>30.951.819</u> | <u>30.176.765</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 | -318.644 | -503.751 |
| Årets afskrivninger | -80.508 | -74.675 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver | 0 | 259.782 |
| | <u>-399.152</u> | <u>-318.644</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | | |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>30.552.667</u> | <u>29.858.121</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 2.692.220 | 1.413.484 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.313.736 |
| Afgang i årets løb | 0 | -35.000 |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>2.692.220</u> | <u>2.692.220</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 | -168.195 | -20.898 |
| Årets afskrivninger | -204.977 | -163.630 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 16.333 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | <u>-373.172</u> | <u>-168.195</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>2.319.048</u> | <u>2.524.025</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 5. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 3.775.000 | 4.730.000 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.275.000 |
| Afgang i årets løb | <u>-1.229.265</u> | <u>-2.230.000</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>2.545.735</u> | <u>3.775.000</u> |
| Op- / nedskrivninger 1. januar 2018 | -481.654 | -430.555 |
| Korrektion af tidligere opskrivninger | 87.927 | 0 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 227.959 | -216.946 |
| Årets tilbageførsler på afgang | <u>0</u> | <u>165.847</u> |
| Op- / nedskrivninger 31. december 2018 | <u>-165.768</u> | <u>-481.654</u> |
| Afskrivninger på goodwill 1. januar 2018 | 0 | -765.852 |
| Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele | <u>0</u> | <u>765.852</u> |
| Afskrivninger på goodwill 31. december 2018 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Modregnet i tilgodehavender | <u>0</u> | <u>70.697</u> |
| Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser | <u>0</u> | <u>70.697</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>2.379.967</u> | <u>3.364.043</u> |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs- mæssig vær- di hos Constructive ApS |
|----------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Borch Venture Capital ApS, Gentofte | 50 % | 4.216.862 | 25.041 | 2.108.431 |
| Bellevue Strand ApS, Gentofte | 50 % | 84.847 | 50.588 | 42.424 |
| MB Rigersgade 9 ApS, Silkeborg | 42 % | 549.827 | 456.311 | <u>229.112</u> |
| | | | | <u>2.379.967</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 2.229.674 | 1.613.784 |
| Tilgang i årets løb | 291.673 | 613.926 |
| Regulering primo | -124.046 | 1.964 |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>2.397.301</u> | <u>2.229.674</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2018 | 159.873 | 77.475 |
| Årets op- / nedskrivninger | 113.419 | 82.224 |
| Regulering primo | 557 | 174 |
| Opskrivninger 31. december 2018 | <u>273.849</u> | <u>159.873</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>2.671.150</u> | <u>2.389.547</u> |
| 7. Tilgodehavende selskabsskat | | |
| Skyldig selskabsskat 1. januar 2018 | -79.712 | 87.582 |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret | 79.712 | -87.582 |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år | 0 | -194.106 |
| Betalt acontoskat for indeværende år | 4.000 | 28.000 |
| Betalt dansk udbytteskat for indeværende år | 173.512 | 86.394 |
| | <u>177.512</u> | <u>-79.712</u> |
| 8. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 300.000 | 300.000 |
| | <u>300.000</u> | <u>300.000</u> |
| 9. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | 48.899.284 | 48.072.626 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -797.772 | 826.658 |
| | <u>48.101.512</u> | <u>48.899.284</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 10. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | | | |
| Udbytte 1. januar 2018 | 52.900 | 51.700 | | |
| Udloddet udbytte | -52.900 | -51.700 | | |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>54.000</u> | <u>52.900</u> | | |
| | 54.000 | 52.900 | | |
| 11. Hensættelser til udskudt skat | | | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018 | 335.384 | 96.822 | | |
| Udskudt skat af årets resultat | <u>-173.421</u> | <u>238.562</u> | | |
| | 161.963 | 335.384 | | |
| Udskudt skat påhviler følgende poster: | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 351.724 | 335.384 | | |
| Fremført underskud fra tidligere år | <u>-189.761</u> | <u>0</u> | | |
| | 161.963 | 335.384 | | |
| 12. Kortfristet del af langfristet gæld | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2018 | Gæld i alt 31/12 2017 |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>94.000</u> | <u>11.063.500</u> | <u>11.533.493</u> | <u>11.629.900</u> |
| Deposita | <u>0</u> | <u>291.140</u> | <u>291.140</u> | <u>48.500</u> |
| | 94.000 | 11.354.640 | 11.824.633 | 11.678.400 |
| 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.533 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 30.553 t.kr. | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28.322 t.kr. | | | | |
| 14. Eventualposter | | | | |
| Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 32.340 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S. | | | | |