

Årsrapport 2017

CVR-nr. 26 70 20 54

Constructive ApS

Emiliekildevej 44

2930 Klampenborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 5. juli 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 5. juli 2018

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

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3644

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
	16. 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

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	110	1.220	-1.731	-353	-1.397
Resultat af ordinær primær drift	-726	472	-2.414	-1.020	-2.032
Finansielle poster, netto	2.039	-419	2.837	1.637	10.161
Årets resultat	880	197	312	287	8.007
Balance:					
Balancesum	86.729	80.224	82.651	76.630	64.241
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.282	1.959	10.274	0	0
Egenkapital	49.252	48.424	48.278	48.016	47.778

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 880 t.kr. mod 197 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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 anskaffessum under 13.200 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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

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 finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash-flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	110.092	1.220.361
1 Personaleomkostninger	-598.099	-592.691
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-238.305	-155.267
Driftsresultat	-726.312	472.403
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-29.771	811.337
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	193.012
Andre finansielle indtægter	5.331.838	991.333
Øvrige finansielle omkostninger	-3.263.529	-2.414.311
Resultat før skat	1.312.226	53.774
2 Skat af årets resultat	-432.668	143.227
Årets resultat	879.558	197.001
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-692.256
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Overføres til overført resultat	826.658	837.557
Disponeret i alt	879.558	197.001

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	29.858.121	35.687.366
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.524.025	1.392.586
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.382.146</u>	<u>37.079.952</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	50.000
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.364.043	3.533.593
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.389.547	1.691.259
Andre tilgodehavender	10.145.171	6.303.603
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.898.761</u>	<u>11.578.455</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>48.280.907</u>	<u>48.658.407</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	269.799	116.963
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	436.819	0
14 Tilgodehavende selskabsskat	0	87.582
Andre tilgodehavender	2.413.019	2.538.694
Tilgodehavender i alt	<u>3.119.637</u>	<u>2.743.239</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	30.091.637	23.488.109
Værdipapirer i alt	<u>30.091.637</u>	<u>23.488.109</u>
Likvide beholdninger	5.236.995	5.333.755
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.448.269</u>	<u>31.565.103</u>
Aktiver i alt	<u>86.729.176</u>	<u>80.223.510</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	300.000	300.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
10	Overført resultat	48.899.284	48.072.626
11	Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
	Egenkapital i alt	49.252.184	48.424.326
Hensatte forpligtelser			
12	Hensættelser til udskudt skat	335.384	96.822
	Hensatte forpligtelser i alt	335.384	96.822
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	11.511.901	15.097.225
13	Deposita	48.500	93.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.560.401	15.190.725
13	Kortfristet del af langfristet gæld	118.000	92.400
	Gæld til pengeinstitutter	20.989.676	14.405.912
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.283	180.283
14	Selskabsskat	82.183	0
	Anden gæld	4.211.065	1.833.042
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.581.207	16.511.637
	Gældsforpligtelser i alt	37.141.608	31.702.362
	Passiver i alt	86.729.176	80.223.510
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	534.945	531.021
Pensioner	58.152	56.956
Andre omkostninger til social sikring	5.002	4.714
	<u>598.099</u>	<u>592.691</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	194.106	-2.249
Årets regulering af udskudt skat	238.562	-140.978
	<u>432.668</u>	<u>-143.227</u>
	 <u>31/12 2017</u>	 <u>31/12 2016</u>
 3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	36.191.117	40.802.537
Tilgang i årets løb	8.968.128	1.102.500
Afgang i årets løb	-14.982.480	-5.713.920
Kostpris 31. december 2017	<u>30.176.765</u>	<u>36.191.117</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-503.751	-366.480
Årets afskrivninger	-74.675	-143.702
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	259.782	6.431
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-318.644</u>	<u>-503.751</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>29.858.121</u>	<u>35.687.366</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	1.413.484	557.020
Tilgang i årets løb	1.313.736	856.464
Afgang i årets løb	-35.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>2.692.220</u>	<u>1.413.484</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-20.898	-9.333
Årets afskrivninger	-163.630	-11.565
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	16.333	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-168.195</u>	<u>-20.898</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.524.025</u>	<u>1.392.586</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>0</u>	<u>50.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	4.730.000	4.100.000
Tilgang i årets løb	1.275.000	630.000
Afgang i årets løb	-2.230.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>3.775.000</u>	<u>4.730.000</u>
Op- / nedskrivninger 1. januar 2017	-430.555	1.202.824
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-216.946	1.066.621
Årets tilbageførsler på afgang	165.847	0
Udbytte	0	-2.700.000
Op- / nedskrivninger 31. december 2017	<u>-481.654</u>	<u>-430.555</u>
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2017	-765.852	-510.568
Årets afskrivninger på goodwill	0	-255.284
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	765.852	0
Afskrivninger på goodwill 31. december 2017	<u>0</u>	<u>-765.852</u>
Modregnet i tilgodehavender	70.697	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>70.697</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.364.043</u>	<u>3.533.593</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Constructive ApS
Borch Venture Capital ApS, Gentofte	50 %	4.191.821	-278.761	2.095.910
Bellevue Strand ApS, Gentofte	50 %	-141.394	-191.394	0
MB Rigersgade 9 ApS, Silkeborg	42 %	3.043.516	41.811	1.268.132
		<u> </u>	<u> </u>	<u>3.364.042</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2017	1.613.784	1.154.086
Tilgang i årets løb	613.926	515.064
Regulering primo	1.964	-55.366
Kostpris 31. december 2017	<u>2.229.674</u>	<u>1.613.784</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	77.475	-135.266
Årets op- / nedskrivninger	82.224	157.376
Regulering primo	174	55.365
Opskrivninger 31. december 2017	<u>159.873</u>	<u>77.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.389.547</u>	<u>1.691.259</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	0	692.256
Resultatandel	0	-692.256
	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	48.072.626	47.235.069
Årets overførte overskud eller underskud	826.658	837.557
	<u>48.899.284</u>	<u>48.072.626</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2017	51.700	50.600
Udloddet udbytte	-51.700	-50.600
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
	<u>52.900</u>	<u>51.700</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	96.822	237.800		
Udskudt skat af årets resultat	238.562	-140.978		
	<u>335.384</u>	<u>96.822</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	335.384	96.822		
	<u>335.384</u>	<u>96.822</u>		
13. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	118.000	11.039.900	11.629.900	15.189.625
Deposita	0	48.500	48.500	93.500
	<u>118.000</u>	<u>11.088.400</u>	<u>11.678.400</u>	<u>15.283.125</u>
14. Selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2017			-87.582	380.579
Betalt indkomstskat i regnskabsåret			87.582	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år			0	-316.641
Beregnet selskabsskat for indeværende år			194.106	0
Betalt acontoskat for indeværende år			-28.000	-21.000
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år			-86.394	-130.520
Rentetillæg			2.471	0
			<u>82.183</u>	<u>-87.582</u>
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.630 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 29.822 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 24.483 t.kr.

Noter

16. Eventualposter

Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 53.900 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S.