

# Constructive ApS

Emiliekildevej 44, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 70 20 54

## Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2022.

---

Jacob Borch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Hovedtal   | 6           |
| Ledelsesberetning                                | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 8           |
| Resultatopgørelse                                | 14          |
| Balance  | 15          |
| Egenkapitalopgørelse                             | 17          |
| Noter  | 18          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 3. juni 2022

### 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 3. juni 2022

### **PKF Munkebo Vindelev**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

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

## Hovedtal

---

|  | 2021<br>t.kr. | 2020<br>t.kr. | 2019<br>t.kr. | 2018<br>t.kr. | 2017<br>t.kr. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Resultatopgørelse:</b>                        |               |               |               |               |               |
| Bruttofortjeneste                                | 1.323         | 1.174         | 35            | 1.826         | 110           |
| Resultat af primær drift                         | 456           | 431           | -768          | 1.006         | -726          |
| Finansielle poster, netto                        | 4.321         | 383           | 1.783         | -1.923        | 2.039         |
| Årets resultat                                   | 3.658         | 639           | 924           | -744          | 880           |
| <b>Balance:</b>                                  |               |               |               |               |               |
| Balancesum                                       | 100.427       | 96.196        | 89.492        | 86.714        | 86.801        |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver         | 3.357         | 15.488        | 720           | 775           | 10.282        |
| Egenkapital                                      | 53.511        | 49.910        | 49.326        | 48.456        | 49.252        |
| <b>Medarbejdere:</b>                             |               |               |               |               |               |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 1             | 1             | 1             | 1             | 1             |



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsdrift og besiddelse af aktier og anparter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.658 t.kr. mod 639 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af praksisændring er indregning af kapitalandele indregnet som "kapitalinteresser" i stedet for tidligere "associerede virksomheder". Klassificeringen har ingen indvirkning på resultat, balance eller egenkapital.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er årsrapporten 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 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 materielle anlægsaktiver.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger                               | 100 år   | 30 %      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år   | 0 %       |

Småaktiver med en kostpris under 30.700 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i associerede virksomheder men ikke findes i ejervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>1.322.540</b> | <b>1.173.570</b> |
| 1 Personaleomkostninger                                    | -548.057         | -461.498         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | -227.811         | -281.226         |
| Andre driftsomkostninger                                   | -90.322          | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>456.350</b>   | <b>430.846</b>   |
| Indtægter af kapitalinteresser                             | -48.134          | 19.409           |
| Andre finansielle indtægter                                | 8.897.430        | 3.255.247        |
| Øvrige finansielle omkostninger                            | -4.528.273       | -2.891.884       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>4.777.373</b> | <b>813.618</b>   |
| 2 Skat af årets resultat                                   | -1.119.809       | -174.554         |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>3.657.564</b> | <b>639.064</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 213.663          | 0                |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 57.200           | 56.500           |
| Overføres til overført resultat                            | 3.386.701        | 582.564          |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>3.657.564</b> | <b>639.064</b>   |



## Balance 31. december

| Aktiver                                     |                           |                          |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Note  | 2021                      | 2020                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                           |                          |
| 3 Grunde og bygninger                       | 48.202.581                | 45.606.565               |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 2.654.626                 | 3.297.051                |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>50.857.207</u>         | <u>48.903.616</u>        |
| 4 Kapitalinteresser                         | 259.496                   | 2.293.290                |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele       | 3.549.463                 | 2.883.778                |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>3.808.959</u>          | <u>5.177.068</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>54.666.166</u></b>  | <b><u>54.080.684</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                           |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 44.250                    | 44.250                   |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser       | 499.336                   | 498.867                  |
| Andre tilgodehavender                       | 1.102.168                 | 4.424.596                |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>1.645.754</u>          | <u>4.967.713</u>         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 41.658.165                | 35.554.915               |
| Værdipapirer i alt                          | <u>41.658.165</u>         | <u>35.554.915</u>        |
| Likvide beholdninger                        | 2.456.682                 | 1.592.465                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>45.760.601</u></b>  | <b><u>42.115.093</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>100.426.767</u></b> | <b><u>96.195.777</u></b> |

## Balance 31. december

| Passiver  |  | 2021                      | 2020                     |
|---|--|---------------------------|--------------------------|
| Note  |  | <u>          </u>         | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>                              |  |                           |                          |
|   | Virksomhedskapital   | 300.000                   | 300.000                  |
|   | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 213.663                   | 0                        |
|   | Overført resultat  | 52.939.730                | 49.553.029               |
|   | Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 57.200                    | 56.500                   |
|   | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b><u>53.510.593</u></b>  | <b><u>49.909.529</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   |  |                           |                          |
| 6   | Hensættelser til udskudt skat                              | 170.643                   | 210.520                  |
|   | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b><u>170.643</u></b>     | <b><u>210.520</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |  |                           |                          |
|   | Gæld til realkreditinstitutter                             | 31.160.050                | 26.163.101               |
|   | Kreditinstitutter i øvrigt                                 | 30.672                    | 0                        |
|   | Deposita   | 734.846                   | 664.348                  |
|   | Periodeafgrænsningsposter                                  | 3.596.144                 | 3.671.064                |
| 7   | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | <u>35.521.712</u>         | <u>30.498.513</u>        |
| 7   | Kortfristet del af langfristet gæld                        | 173.460                   | 132.000                  |
|   | Gæld til pengeinstitutter                                  | 8.259.523                 | 11.843.608               |
|   | Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 158.979                   | 169.818                  |
|   | Gæld til kapitalinteressere                                | 0                         | 2.007.697                |
| 8   | Selskabsskat   | 1.062.552                 | 158.621                  |
|   | Anden gæld   | 1.544.093                 | 1.265.471                |
|   | Periodeafgrænsningsposter                                  | 25.212                    | 0                        |
|   | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | <u>11.223.819</u>         | <u>15.577.215</u>        |
|   | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b><u>46.745.531</u></b>  | <b><u>46.075.728</u></b> |
|   | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b><u>100.426.767</u></b> | <b><u>96.195.777</u></b> |
| <b>9 Oplysninger om dagsværdi</b>               |  |                           |                          |
| <b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |  |                           |                          |
| <b>11 Eventualposter</b>                        |  |                           |                          |

## Egenkapitaloppgørelse

|                | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskriv-<br/>ning efter den<br/>indre værdis<br/>metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået ud-<br/>bytte for regn-<br/>skabsåret</b> | <b>I alt</b>      |
|----------------|---------------------------------|---|------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. |                                 |   |                              |  |                   |
| januar 2020    | 300.000                         | 0   | 48.970.465                   | 55.300   | 49.325.765        |
| Udloddet       |                                 |   |                              |  |                   |
| udbytte        | 0                               | 0   | 0                            | -55.300  | -55.300           |
| Resultatandel  | 0                               | 0   | 582.564                      | 56.500   | 639.064           |
| Egenkapital 1. |                                 |   |                              |  |                   |
| januar 2021    | 300.000                         | 0   | 49.553.029                   | 56.500   | 49.909.529        |
| Udloddet       |                                 |   |                              |  |                   |
| udbytte        | 0                               | 0   | 0                            | -56.500  | -56.500           |
| Resultatandel  | 0                               | 213.663   | 3.386.701                    | 57.200   | 3.657.564         |
|                | <b>300.000</b>                  | <b>213.663</b>  | <b>52.939.730</b>            | <b>57.200</b>  | <b>53.510.593</b> |

## Noter

|   | 2021                       | 2020   |
|---|----------------------------|--|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                              |                            |  |
| Lønninger og gager  | 542.164                    | 456.306  |
| Andre omkostninger til social sikring                       | 5.893                      | 5.192  |
|   | <b>548.057</b>             | <b>461.498</b>                                 |
| <br>  |                            |  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere              | 1                          | 1  |
| <br>  |                            |  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                            |                            |  |
| Skat af årets resultat                                      | 1.159.686                  | 238.458  |
| Årets regulering af udskudt skat                            | -39.877                    | -63.904  |
|   | <b>1.119.809</b>           | <b>174.554</b>                                 |
| <br>  |                            |  |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                          |                            |  |
|   | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |
| Kostpris 1. januar 2021                                     | 46.333.683                 | 3.594.620                                      |
| Tilgang   | 2.787.717                  | 569.000  |
| Afgang  | 0                          | -1.249.818                                     |
|   | <b>49.121.400</b>          | <b>2.913.802</b>                               |
| <br>  |                            |  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021                        | 727.118                    | 297.569  |
| Årets afskrivninger   | 191.701                    | 36.111   |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                          | -74.504  |
|   | <b>918.819</b>             | <b>259.176</b>                                 |
| <br>  |                            |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>              | <b>48.202.581</b>          | <b>2.654.626</b>                               |

## Noter

|  | <u>31/12 2021</u>     | <u>31/12 2020</u>       |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>4. Kapitalinteresser</b>                    |                       |                         |
| Kostpris 1. januar 2021                        | 2.545.833             | 2.545.833               |
| Afgang i årets løb                             | <u>-2.500.000</u>     | <u>0</u>                |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>              | <b><u>45.833</u></b>  | <b><u>2.545.833</u></b> |
| Op- nedskrivninger 1. januar 2021              | -252.543              | -271.952                |
| Korrektion af tidligere opskrivning            | 0                     | 5.712                   |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | -2.815                | 13.697                  |
| Årets tilbageførsler på afgang                 | <u>469.021</u>        | <u>0</u>                |
| <b>Opskrivninger 31. december 2021</b>         | <b><u>213.663</u></b> | <b><u>-252.543</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b><u>259.496</u></b> | <b><u>2.293.290</u></b> |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|   | <b>Ejerandel</b> | <b>Egenkapital</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Regnskabs-<br/>mæssig<br/>værdi hos<br/>Constructive<br/>ApS</b> |
|---|------------------|--------------------|-----------------------|---|
| Bellevue Strand ApS, Gentofte                                 | 50 %             | 11.604             | -20.710               | 5.802   |
| MB Rigensgade 9 ApS under<br>frivillig likvidation, Silkeborg | 42 %             | <u>565.428</u>     | <u>1.606</u>          | <u>235.591</u>  |
|   |                  |                    |                       | <b><u>241.393</u></b>   |

MB Rigensgade 9 ApS under frivillig likvidation har endnu ikke aflagt årsrapport for 2021. De oplyste værdier for Egenkapital og Årets resultat er derfor fra årsrapporten 2020.

## Noter

|  | 31/12 2021        | 31/12 2020          |                    |                   |
|--|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| <b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>  |                   |                     |                    |                   |
| Kostpris 1. januar 2021                        | 2.139.436         | 2.627.119           |                    |                   |
| Tilgang i årets løb                            | 18.873            | 56.576              |                    |                   |
| Regulering primo                               | -796              | -544.259            |                    |                   |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>              | <b>2.157.513</b>  | <b>2.139.436</b>    |                    |                   |
| Opskrivninger 1. januar 2021                   | 744.342           | 261.762             |                    |                   |
| Årets op- / nedskrivninger                     | 648.492           | 482.580             |                    |                   |
| Korrektion af tidligere opskrivning            | -884              | 0                   |                    |                   |
| <b>Opskrivninger 31. december 2021</b>         | <b>1.391.950</b>  | <b>744.342</b>      |                    |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b>3.549.463</b>  | <b>2.883.778</b>    |                    |                   |
| <b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>        |                   |                     |                    |                   |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021   | 210.520           | 274.424             |                    |                   |
| Udskudt skat af årets resultat                 | -39.877           | -63.904             |                    |                   |
|  | <b>170.643</b>    | <b>210.520</b>      |                    |                   |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:         |                   |                     |                    |                   |
| Materielle anlægsaktiver                       | 287.885           | 327.762             |                    |                   |
| Omsætningsaktiver                              | -38.940           | -38.940             |                    |                   |
| Fremført tab fra salg af ejendomme             | -78.302           | -78.302             |                    |                   |
|  | <b>170.643</b>    | <b>210.520</b>      |                    |                   |
| <b>7. Gældsforpligtelser</b>                   |                   |                     |                    |                   |
|  | <b>Gæld i alt</b> | <b>Kortfristet</b>  | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|  | <b>31/12 2021</b> | <b>del af lang-</b> | <b>gæld</b>        | <b>efter 5 år</b> |
|  |                   | <b>fristet gæld</b> | <b>31/12 2021</b>  |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 31.296.050        | 136.000             | 31.160.050         | 30.614.805        |
| Kreditinstitutter i øvrigt                     | 30.672            | 0                   | 30.672             | 0                 |
| Deposita                                       | 734.846           | 0                   | 734.846            | 734.846           |
| Periodeafgrænsningsposter                      | 3.633.604         | 37.460              | 3.596.144          | 3.446.304         |
|  | <b>35.695.172</b> | <b>173.460</b>      | <b>35.521.712</b>  | <b>34.795.955</b> |

## Noter

|   | <u>31/12 2021</u>       | <u>31/12 2020</u>     |
|---|-------------------------|-----------------------|
| <b>8. Selskabsskat</b>                                  |                         |                       |
| Skyldig selskabsskat 1. januar 2021                     | 158.621                 | -52.272               |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret                     | -158.621                | 0                     |
| Modtaget overskydende selskabsskat vedrørende sidste år | <u>0</u>                | <u>52.272</u>         |
| Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år            | 0                       | 0                     |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år                | 1.159.686               | 238.458               |
| Betalt dansk udbytteskat for indeværende år             | <u>-97.134</u>          | <u>-79.837</u>        |
|   | <b><u>1.062.552</u></b> | <b><u>158.621</u></b> |

## 9. Oplysninger om dagsværdi

|   | <u>Unoterede<br/>værdipapirer<br/>og kapital-<br/>andele</u> | <u>Børsnotere-<br/>de aktier og<br/>investerings-<br/>foreninger</u> | <u>Børs-<br/>noterede<br/>obligationer</u> |
|---|--|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2021                                 | <u>3.418.448</u>   | <u>39.546.370</u>  | <u>2.111.795</u>                           |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>1.213.533</u>   | <u>6.122.006</u>   | <u>85.233</u>                              |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | <u>0</u>   | <u>0</u>   | <u>0</u>                                   |

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.296 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.437 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit, har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi på pr. 31. december 2021 udgør 27.667 t.kr.

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 77.493 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S.