

Constructive ApS


Emiliekildevej 44, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 70 20 54

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juli 2021.



Jacob Borch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 29. juli 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 29. juli 2021

PKF Munkebo Vindlev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99



H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mhe3644

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 19. 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
Associerede virksomheder	Borch Venture Capital ApS under frivillig likvidation, Gentofte Bellevue Strand ApS, Gentofte MB Rigersgade 9 ApS under frivillig likvidation, Silkeborg

Hovedtal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	1.174	35	1.826	110	1.220
Resultat af primær drift	431	-731	1.006	-726	472
Finansielle poster, netto	383	1.783	-1.923	2.039	-419
Årets resultat	639	924	-744	880	197
Balance:					
Balancesum	96.196	89.492	86.714	86.801	80.224
Investeringer i materielle anlægsaktiver	15.488	720	775	10.282	1.959
Egenkapital	49.910	49.326	48.456	49.252	48.424
Medarbejdere:					
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 639 t.kr. mod 924 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle og 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 14.100 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstids-punktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 virksomhedernes 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. 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.

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 modervirksomheden 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 (børskurs) 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

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.

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. 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.173.570	35.363
1 Personaleomkostninger	-461.498	-461.349
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-281.226	-304.651
Driftsresultat	430.846	-730.637
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	19.409	-18.260
Andre finansielle indtægter	3.255.247	6.128.132
Øvrige finansielle omkostninger	-2.891.884	-4.327.208
Resultat før skat	813.618	1.052.027
2 Skat af årets resultat	-174.554	-127.773
Årets resultat	639.064	924.254
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
Overføres til overført resultat	582.564	868.954
Disponeret i alt	639.064	924.254

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	45.606.565	34.047.805
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.297.051	2.816.659
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.903.616</u>	<u>36.864.464</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.293.290	2.273.881
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.883.778	2.888.881
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.177.068</u>	<u>5.162.762</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.080.684</u>	<u>42.027.226</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.250	64.867
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	498.867	498.867
9 Tilgodehavende selskabsskat	0	52.272
Andre tilgodehavender	4.360.296	5.680.570
Periodeafgrænsningsposter	64.300	64.300
Tilgodehavender i alt	<u>4.967.713</u>	<u>6.360.876</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	35.554.915	32.703.122
Værdipapirer i alt	<u>35.554.915</u>	<u>32.703.122</u>
Likvide beholdninger	1.592.465	8.400.791
Omsætningsaktiver i alt	<u>42.115.093</u>	<u>47.464.789</u>
Aktiver i alt	<u>96.195.777</u>	<u>89.492.015</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført resultat	49.553.029	48.970.465
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
Egenkapital i alt	49.909.529	49.325.765
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	210.520	274.424
Hensatte forpligtelser i alt	210.520	274.424
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	26.163.101	20.548.455
Deposita	664.348	561.587
Periodeafgrænsningsposter	3.671.064	3.708.524
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.498.513	24.818.566
8 Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	404.000
Gæld til pengeinstitutter	11.843.608	10.918.571
Modtagne forudbetalinger fra kunder	169.818	367.442
Gæld til associerede virksomheder	2.007.697	2.047.697
9 Selskabsskat	158.621	0
Anden gæld	1.265.471	1.335.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.577.215	15.073.260
Gældsforpligtelser i alt	46.075.728	39.891.826
Passiver i alt	96.195.777	89.492.015
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	300.000	48.101.511	54.000	48.455.511
Udloddet udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	868.954	55.300	924.254
Egenkapital 1. januar 2020	300.000	48.970.465	55.300	49.325.765
Udloddet udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Årets overførte overskud eller underskud	0	582.564	56.500	639.064
	300.000	49.553.029	56.500	49.909.529

Noter

	2020	2019
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	456.306	456.064
Andre omkostninger til social sikring	5.192	5.285
	461.498	461.349
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	238.458	15.312
Årets regulering af udskudt skat	-63.904	112.461
	174.554	127.773
	31/12 2020	31/12 2019
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	34.605.961	30.951.819
Korrektion som følge af ændret regnskabsmæssigt skøn	0	3.577.749
Tilgang i årets løb	14.450.400	76.393
Afgang i årets løb	-2.722.678	0
Kostpris 31. december 2020	46.333.683	34.605.961
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-558.156	-399.152
Årets afskrivninger	-168.962	-159.004
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-727.118	-558.156
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	45.606.565	34.047.805

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	3.335.478	2.692.220
Tilgang i årets løb	1.037.342	643.258
Afgang i årets løb	<u>-778.200</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.594.620</u>	<u>3.335.478</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-518.819	-373.172
Årets afskrivninger	-112.264	-145.647
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>333.514</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-297.569</u>	<u>-518.819</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.297.051</u>	<u>2.816.659</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	2.545.833	2.545.735
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>98</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.545.833</u>	<u>2.545.833</u>
Op- / nedskrivninger 1. januar 2020	-271.952	-165.768
Korrektion af tidligere opskrivninger	5.712	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>13.697</u>	<u>-106.184</u>
Op- / nedskrivninger 31. december 2020	<u>-252.543</u>	<u>-271.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>2.293.290</u>	<u>2.273.881</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Constructive ApS
Borch Venture Capital ApS under frivillig likvidation, Gentofte	50 %	4.083.085	-133.777	2.041.542
Bellevue Strand ApS, Gentofte	50 %	32.314	26.056	16.157
MB Rigensgade 9 ApS under frivillig likvidation, Silkeborg	42 %	<u>565.428</u>	<u>1.605</u>	<u>235.591</u>
		<u>4.680.827</u>	<u>-106.116</u>	<u>2.293.290</u>

Da likvidationen af Borch Venture Capital ApS under frivillig likvidation blev afsluttet i foråret 2021, er der ikke udarbejdet årsrapport for selskabet vedrørende 2020. De ovenfor angivne beløb stammer fra årsrapporten 2019.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019		
6. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2020	2.627.119	2.397.301		
Tilgang i årets løb	56.576	98.144		
Regulering primo	-544.259	131.674		
Kostpris 31. december 2020	2.139.436	2.627.119		
Opskrivninger 1. januar 2020	261.762	273.849		
Årets op- / nedskrivninger	482.580	-12.087		
Opskrivninger 31. december 2020	744.342	261.762		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	2.883.778	2.888.881		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	274.424	161.963		
Udskudt skat af årets resultat	-63.904	112.461		
	210.520	274.424		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	327.762	407.357		
Omsætningsaktiver	-38.940	-38.940		
Fremført tab fra salg af ejendomme	-78.302	-93.993		
	210.520	274.424		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2020	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2020	fristet gæld	31/12 2020	31/12 2020
Gæld til realkreditinstitutter	26.295.101	132.000	26.163.101	25.635.101
Deposita	664.348	0	664.348	664.348
Periodeafgrænsningsposter	3.671.064	0	3.671.064	3.483.764
	30.630.513	132.000	30.498.513	29.783.213

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
9. Selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2020	-52.272	-177.512
Modtaget overskydende selskabsskat vedrørende sidste år	<u>52.272</u>	<u>177.513</u>
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0	1
Beregnet selskabsskat for indeværende år	238.458	15.312
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	<u>-79.837</u>	<u>-67.585</u>
	<u>158.621</u>	<u>-52.272</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.295 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 33.270 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit, har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi på pr. 31. december 2020 udgør 26.045 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 7.595 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S