



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

Constructive ApS

Emiliekildevej 44, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 70 20 54

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

Jacob Borch
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 27. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 regnskabsbrugerne 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 27. juni 2024

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Constructive ApS Emiliekildevej 44 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 26 70 20 54 Stiftet: 12. juli 2003 Hjemsted: Gentofte Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 22. regnskabsår
Direktion	Jacob Borch
Revision	PKF Munkebo Eriksen Funch, 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
Kapitalinteresse	Bellevue Strand ApS, Gentofte

Hovedtal

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	2.457	1.049	1.323	1.174	35
Resultat af primær drift	1.535	-127	456	431	-768
Finansielle poster, netto	6.089	-6.329	4.321	383	1.783
Årets resultat	5.881	-5.159	3.658	639	924
Balance:					
Balancesum	98.174	93.833	100.427	96.196	89.492
Investeringer i materielle anlægsaktiver	637	570	3.357	15.488	720
Egenkapital	54.117	48.295	53.511	49.910	49.326
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 anpart-er.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 5.881 t.kr. mod -5.159 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 fi-nansielle 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

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

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

Materielle anlægsaktiver 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Småaktiver med en kostpris under 32.000 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 nettopengestrømme 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisationværdi.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	2.456.644	1.048.942
1 Personaleomkostninger	-618.952	-586.694
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-302.547	-258.991
Andre driftsomkostninger	0	-330.709
Driftsresultat	1.535.145	-127.452
Indtægter af kapitalinteresser	-21.112	-238.384
Andre finansielle indtægter	7.762.970	2.207.756
Øvrige finansielle omkostninger	-1.652.611	-8.298.382
Resultat før skat	7.624.392	-6.456.462
2 Skat af årets resultat	-1.743.805	1.297.907
Årets resultat	5.880.587	-5.158.555
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-213.663
Udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Overføres til overført resultat	5.819.587	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.003.792
Disponeret i alt	5.880.587	-5.158.555

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	48.750.192	48.809.459
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.305.371</u>	<u>2.911.428</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.055.563</u>	<u>51.720.887</u>
4	Kapitalinteresser	0	21.112
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.311.501</u>	<u>3.179.489</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.311.501</u>	<u>3.200.601</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.367.064</u>	<u>54.921.488</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.529	44.250
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	281.821	521.209
6	Udskudte skatteaktiver	0	1.127.264
8	Tilgodehavende selskabsskat	0	401.002
	Andre tilgodehavender	1.084.076	1.202.894
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>255</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.427.426</u>	<u>3.296.874</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>40.529.988</u>	<u>34.266.869</u>
	Værdipapirer i alt	<u>40.529.988</u>	<u>34.266.869</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.849.484</u>	<u>1.347.580</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.806.898</u>	<u>38.911.323</u>
	Aktiver i alt	<u>98.173.962</u>	<u>93.832.811</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført resultat	53.755.525	47.935.938
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Egenkapital i alt	<u>54.116.525</u>	<u>48.294.838</u>
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	126.205	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>126.205</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.969.833	31.052.606
Kreditinstitutter i øvrigt	30.672	30.672
Deposita	1.415.618	1.401.263
Periodeafgrænsningsposter	3.521.224	3.558.684
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.937.347</u>	<u>36.043.225</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	164.451	151.460
Gæld til pengeinstitutter	16.220	7.639.724
Modtagne forudbetalinger fra kunder	125.734	111.312
8 Selskabsskat	223.501	0
Anden gæld	444.829	1.571.452
Periodeafgrænsningsposter	19.150	20.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>993.885</u>	<u>9.494.748</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>43.931.232</u>	<u>45.537.973</u>
Passiver i alt	<u>98.173.962</u>	<u>93.832.811</u>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	300.000	213.663	52.939.730	57.200	53.510.593
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.200	-57.200
Resultatandel	0	-213.663	-5.003.792	58.900	-5.158.555
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	0	47.935.938	58.900	48.294.838
Udloddet udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Resultatandel	0	0	5.819.587	61.000	5.880.587
	300.000	0	53.755.525	61.000	54.116.525

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	613.264	580.864
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.830
	<u>618.952</u>	<u>586.694</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	490.336	0
Årets regulering af udskudt skat	1.253.469	-1.297.907
	<u>1.743.805</u>	<u>-1.297.907</u>
 3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	49.958.082	3.109.599
Tilgang	215.856	421.366
Kostpris 31. december 2023	<u>50.173.938</u>	<u>3.530.965</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.148.623	198.171
Årets afskrivninger	275.123	27.423
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>1.423.746</u>	<u>225.594</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>48.750.192</u>	<u>3.305.371</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	25.000	45.833
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-20.833</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2023	-3.888	213.663
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-2.793
Årets tilbageførsler på afgang	0	-214.758
Nedskrivning af kapitalandel	<u>-21.112</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2023	<u>-25.000</u>	<u>-3.888</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>21.112</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Constructive ApS
Bellevue Strand ApS, Gentofte	50 %	<u>42.224</u>	<u>-5.586</u>	<u>0</u>
		<u>42.224</u>	<u>-5.586</u>	<u>0</u>

Regnskabsoplysningerne er fra selskabets årsrapport 2022. Da selskabet er under konkursbehandling, er der ikke aflagt årsrapport for 2023.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2023	2.183.995	2.157.513
Tilgang i årets løb	30.683	26.523
Regulering primo	<u>4.527</u>	<u>-41</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.219.205</u>	<u>2.183.995</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	995.495	1.391.949
Årets op- / nedskrivninger	<u>-903.199</u>	<u>-396.455</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>92.296</u>	<u>995.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.311.501</u>	<u>3.179.489</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	-1.127.264	170.643		
Udskudt skat af årets resultat	<u>1.253.469</u>	<u>-1.297.907</u>		
	<u>126.205</u>	<u>-1.127.264</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	243.447	227.506		
Omsætningsaktiver	-38.940	-38.940		
Fremført tab fra salg af ejendomme	-78.302	-78.302		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>0</u>	<u>-1.237.528</u>		
	<u>126.205</u>	<u>-1.127.264</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2023	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2023	fristet gæld	31/12 2023	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter	38.096.824	126.991	37.969.833	37.327.311
Kreditinstitutter i øvrigt	30.672	0	30.672	0
Deposita	1.415.618	0	1.415.618	1.415.618
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.558.684</u>	<u>37.460</u>	<u>3.521.224</u>	<u>3.371.384</u>
	<u>43.101.798</u>	<u>164.451</u>	<u>42.937.347</u>	<u>42.114.313</u>
8. Selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2023			-401.002	1.062.552
Betalt indkomstskat i regnskabsåret			<u>303.869</u>	<u>-1.159.686</u>
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år			-97.133	-97.134
Beregnet selskabsskat for indeværende år			490.336	0
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år			<u>-169.702</u>	<u>-303.868</u>
			<u>223.501</u>	<u>-401.002</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		
	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	Børsnotere- de aktier og investerings- foreninger
		Børs- noterede obligationer
Dagsværdi 31. december 2023	<u>2.311.501</u>	<u>39.308.534</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>56.550</u>	<u>6.198.252</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.097 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 48.583 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit, som pr. 31. december 2023 netto udgør 0 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i værdipapier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.076 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 69.815 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S.