

Constructive ApS

Emiliekildevej 44, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 70 20 54

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

Jacob Borch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 29. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 29. juni 2023

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Constructive ApS Emiliekildevej 44 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 26 70 20 54
	Stiftet: 12. juli 2003
	Hjemsted: Gentofte Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. 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
Kapitalinteresse	Bellevue Strand ApS, Gentofte

Hovedtal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	1.049	1.323	1.174	35	1.826
Resultat af primær drift	-127	456	431	-768	1.006
Finansielle poster, netto	-6.329	4.321	383	1.783	-1.923
Årets resultat	-5.159	3.658	639	924	-744
Balance:					
Balancesum	93.833	100.427	96.196	89.492	86.714
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.453	3.357	15.488	720	775
Egenkapital	48.295	53.511	49.910	49.326	48.456
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 -5.159 t.kr. mod 3.658 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre 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 31.000 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.048.942	1.322.540
1 Personaleomkostninger	-586.694	-548.057
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-258.991	-227.811
Andre driftsomkostninger	-330.709	-90.322
Driftsresultat	-127.452	456.350
Indtægter af kapitalinteresser	-238.384	-48.134
Andre finansielle indtægter	2.207.756	8.897.430
Øvrige finansielle omkostninger	-8.298.382	-4.528.273
Resultat før skat	-6.456.462	4.777.373
2 Skat af årets resultat	1.297.907	-1.119.809
Årets resultat	-5.158.555	3.657.564
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-213.663	213.663
Udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overføres til overført resultat	0	3.386.701
Disponeret fra overført resultat	-5.003.792	0
Disponeret i alt	-5.158.555	3.657.564

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	48.809.459	48.202.581
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.911.428	2.654.626
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.720.887</u>	<u>50.857.207</u>
4 Kapitalinteresser	21.112	259.496
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.179.489	3.549.463
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.601</u>	<u>3.808.959</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.921.488</u>	<u>54.666.166</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.250	44.250
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	521.209	499.336
6 Udskudte skatteaktiver	1.127.264	0
7 Tilgodehavende selskabsskat	401.002	0
Andre tilgodehavender	1.202.894	1.102.168
Periodeafgrænsningsposter	255	0
Tilgodehavender i alt	<u>3.296.874</u>	<u>1.645.754</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	34.266.869	41.658.165
Værdipapirer i alt	<u>34.266.869</u>	<u>41.658.165</u>
Likvide beholdninger	1.347.580	2.456.682
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.911.323</u>	<u>45.760.601</u>
Aktiver i alt	<u>93.832.811</u>	<u>100.426.767</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	213.663
	Overført resultat	47.935.938	52.939.730
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
	Egenkapital i alt	<u>48.294.838</u>	<u>53.510.593</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>170.643</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>170.643</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	31.052.606	31.160.050
	Kreditinstitutter i øvrigt	30.672	30.672
	Deposita	1.401.263	734.846
	Periodeafgrænsningsposter	3.558.684	3.596.144
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.043.225</u>	<u>35.521.712</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	151.460	173.460
	Gæld til pengeinstitutter	7.639.724	8.259.523
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.312	158.979
7	Selskabsskat	0	1.062.552
	Anden gæld	1.571.452	1.544.093
	Periodeafgrænsningsposter	20.800	25.212
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.494.748</u>	<u>11.223.819</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.537.973</u>	<u>46.745.531</u>
	Passiver i alt	<u>93.832.811</u>	<u>100.426.767</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 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
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
	300.000	0	47.935.938	58.900	48.294.838

Noter

	2022	2021
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	580.864	542.164
Andre omkostninger til social sikring	5.830	5.893
	586.694	548.057
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	1.159.686
Årets regulering af udskudt skat	-1.297.907	-39.877
	-1.297.907	1.119.809
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	49.121.400	2.913.802
Tilgang	836.682	616.699
Afgang	0	-420.902
	49.958.082	3.109.599
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	918.819	259.176
Årets afskrivninger	229.804	29.188
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-90.193
	1.148.623	198.171
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	48.809.459	2.911.428

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	45.833	2.545.833
Afgang i årets løb	-20.833	-2.500.000
Kostpris 31. december 2022	25.000	45.833
Op- nedskrivninger 1. januar 2022	213.663	-252.543
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.793	-2.815
Årets tilbageførsler på afgang	-214.758	469.021
Opskrivninger 31. december 2022	-3.888	213.663
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	21.112	259.496

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Constructive ApS
Bellevue Strand ApS, Gentofte	50 %	42.224	-5.586	21.112

	31/12 2022	31/12 2021
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2022	3.179.489	2.139.436
Tilgang i årets løb	0	18.873
Regulering primo	0	-796
Kostpris 31. december 2022	3.179.489	2.157.513
Opskrivninger 1. januar 2022	0	744.342
Årets op- / nedskrivninger	0	648.492
Korrektion af tidligere opskrivning	0	-884
Opskrivninger 31. december 2022	0	1.391.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.179.489	3.549.463

Noter

	31/12 2022	31/12 2021		
6. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2022	-170.643	-210.520		
Udskudt skat af årets resultat	1.297.907	39.877		
	1.127.264	-170.643		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	-227.506	-287.885		
Omsætningsaktiver	38.940	38.940		
Fremført tab fra salg af ejendomme	78.302	78.302		
Fremført underskud til næste år	1.237.528	0		
	1.127.264	-170.643		
7. Tilgodehavende selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2022	-1.062.552	-158.621		
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	1.159.686	158.621		
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	97.134	0		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	-1.159.686		
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	303.868	97.134		
	401.002	-1.062.552		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2022	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2022	fristet gæld	31/12 2022	31/12 2022
Gæld til realkreditinstitutter	31.166.606	114.000	31.052.606	30.595.361
Kreditinstitutter i øvrigt	30.672	0	30.672	0
Deposita	1.401.263	0	1.401.263	1.401.263
Periodeafgrænsningsposter	3.596.144	37.460	3.558.684	3.408.844
	36.194.685	151.460	36.043.225	35.405.468

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>	<u>Børsnotere- de aktier og investerings- foreninger</u>	<u>Børs- noterede obligationer</u>
Dagsværdi 31. december 2022	3.179.489	32.322.406	1.944.463
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-369.973	-7.849.223	496.527
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.167 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 42.577 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit, som pr. 31. december 2022 netto udgør -6.701 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi på pr. 31. december 2022 udgør 24.834 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 73.932 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S.