

Constructive ApS

Emiliekildevej 44, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 70 20 54

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020.

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 31. august 2020

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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 31. august 2020

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 18. 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, Gentofte Bellevue Strand ApS, Gentofte MB Rigersgade 9 ApS under frivillig likvidation, Silkeborg

Hovedtal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	35	1.826	110	1.220	-1.731
Resultat af ordinær primær drift	-731	1.006	-726	472	-2.414
Finansielle poster, netto	1.783	-1.923	2.039	-419	2.837
Årets resultat	924	-744	880	197	312
Balance:					
Balancesum	89.492	86.714	86.801	80.224	82.651
Investeringer i materielle anlægsaktiver	720	775	10.282	1.959	10.274
Egenkapital	49.326	48.456	49.252	48.424	48.278

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 924 t.kr. mod -744 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksklusiv 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

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

Småaktiver med en kostpris på under 13.800 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 i balancen 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.

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

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	35.363	1.826.363
1 Personaleomkostninger	-461.349	-534.801
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-304.651	-285.485
Driftsresultat	-730.637	1.006.077
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-18.260	319.248
Andre finansielle indtægter	6.128.132	2.416.572
Øvrige finansielle omkostninger	-4.327.208	-4.659.090
Resultat før skat	1.052.027	-917.193
2 Skat af årets resultat	-127.773	173.421
Årets resultat	924.254	-743.772
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	55.300	54.000
Overføres til overført resultat	868.954	0
Disponeret fra overført resultat	0	-797.772
Disponeret i alt	924.254	-743.772

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	34.047.805	30.552.667
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.816.659	2.319.048
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.864.464</u>	<u>32.871.715</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.273.881	2.379.967
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.888.881	2.671.150
Andre tilgodehavender	5.678.534	10.454.702
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.841.296</u>	<u>15.505.819</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.705.760</u>	<u>48.377.534</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.867	495.444
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	498.867	422.901
7 Tilgodehavende selskabsskat	52.272	177.512
Andre tilgodehavender	2.037	2.961.466
Periodeafgrænsningsposter	64.300	82.026
Tilgodehavender i alt	<u>682.343</u>	<u>4.139.349</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	32.703.122	28.322.241
Værdipapirer i alt	<u>32.703.122</u>	<u>28.322.241</u>
Likvide beholdninger	8.400.791	5.875.118
Omsætningsaktiver i alt	<u>41.786.256</u>	<u>38.336.708</u>
Aktiver i alt	<u>89.492.016</u>	<u>86.714.242</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	300.000	300.000
9 Overført resultat	48.970.465	48.101.512
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.300	54.000
Egenkapital i alt	49.325.765	48.455.512
Hensatte forpligtelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	274.424	161.963
Hensatte forpligtelser i alt	274.424	161.963
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.750.455	11.439.493
Deposita	561.587	291.140
Periodeafgrænsningsposter	3.708.524	0
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.020.566	11.730.633
12 Kortfristet del af langfristet gæld	202.000	94.000
Gæld til pengeinstitutter	10.918.571	22.207.597
Modtagne forudbetalinger fra kunder	367.442	236.535
Gæld til associerede virksomheder	2.047.697	2.168.974
Anden gæld	1.335.551	1.659.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.871.261	26.366.134
Gældsforpligtelser i alt	39.891.827	38.096.767
Passiver i alt	89.492.016	86.714.242
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	456.064	529.642
Andre omkostninger til social sikring	5.285	5.159
	<u>461.349</u>	<u>534.801</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	15.312	0
Årets regulering af udskudt skat	112.461	-173.421
	<u>127.773</u>	<u>-173.421</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	30.951.819	30.176.765
Korrektion som følge af ændret regnskabsmæssigt skøn	3.577.749	0
Tilgang i årets løb	76.393	775.054
Kostpris 31. december 2019	<u>34.605.961</u>	<u>30.951.819</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-399.152	-318.644
Årets afskrivninger	-159.004	-80.508
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-558.156</u>	<u>-399.152</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>34.047.805</u>	<u>30.552.667</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	2.692.220	2.692.220
Tilgang i årets løb	<u>643.258</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.335.478</u>	<u>2.692.220</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-373.172	-168.195
Årets afskrivninger	<u>-145.647</u>	<u>-204.977</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-518.819</u>	<u>-373.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.816.659</u>	<u>2.319.048</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	2.545.735	3.775.000
Tilgang i årets løb	98	0
Afgang i årets løb	0	-1.229.265
Kostpris 31. december 2019	<u>2.545.833</u>	<u>2.545.735</u>
Op- / nedskrivninger 1. januar 2019	-165.768	-481.654
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	87.927
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-106.184	227.959
Opskrivninger 31. december 2019	<u>-271.952</u>	<u>-165.768</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.273.881</u>	<u>2.379.967</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Constructive ApS
Borch Venture Capital ApS, Gentofte	50 %	4.083.085	-133.777	2.041.542
Bellevue Strand ApS, Gentofte	50 %	-104.573	-189.420	3.229
MB Rigersgade 9 ApS under frivillig likvidation, Silkeborg	42 %	549.827	456.311	229.110
		<u>4.528.339</u>	<u>133.114</u>	<u>2.273.881</u>

MB Rigersgade 9 ApS under frivillig likvidation har ikke aflagt årsrapport for 2019. Egenkapital og årets resultat er fra årsrapporten 2018.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2019	2.397.301	2.229.674
Tilgang i årets løb	98.144	291.673
Regulering primo	131.674	-124.046
Kostpris 31. december 2019	<u>2.627.119</u>	<u>2.397.301</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	273.849	159.873
Årets op- / nedskrivninger	-12.087	113.419
Regulering primo	0	557
Opskrivninger 31. december 2019	<u>261.762</u>	<u>273.849</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.888.881</u>	<u>2.671.150</u>
7. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2019	177.512	-79.712
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	79.712
Betalt selskabsskat vedrørende tidligere år	-177.513	0
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	-1	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-15.312	0
Betalt acontoskat for indeværende år	0	4.000
Betalt dansk udbytteskat for indeværende år	67.585	173.512
	<u>52.272</u>	<u>177.512</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	48.101.511	48.899.284
Årets overførte overskud eller underskud	868.954	-797.772
	<u>48.970.465</u>	<u>48.101.512</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2019	54.000	52.900		
Udloddet udbytte	-54.000	-52.900		
Udbytte for regnskabsåret	<u>55.300</u>	<u>54.000</u>		
	55.300	54.000		
11. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	161.963	335.384		
Udskudt skat af årets resultat	<u>112.461</u>	<u>-173.421</u>		
	274.424	161.963		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	407.357	351.724		
Omsætningsaktiver	-38.940	0		
Fremført tab fra salg af ejendomme	-93.993	0		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>0</u>	<u>-189.761</u>		
	274.424	161.963		
12. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u> </u>	fristet gæld	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.952.455	202.000	20.750.455	19.942.163
Deposita	561.587	0	561.587	561.587
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.708.524</u>	<u>0</u>	<u>3.708.524</u>	<u>3.521.225</u>
	25.222.566	202.000	25.020.566	24.024.975

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.952 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 34.048 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit, har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 24.803 t.kr.

14. Eventualposter

Selskabet har afgivet tilsagn om at indbetale yderligere 19.215 EUR i takt med, at der foretages tilsvarende investeringer i CVC VI K/S.