

---

# *KONstruct ApS*

Inge Lehmanns Gade 10 6., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 36 92 19 27

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/5 2024

Ole Munksgaard  
Vistisen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KONstruct ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. maj 2024

**Direktion**

Ole Munksgaard Vistisen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KONstruct ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KONstruct ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 24. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kasper Elkjær Nielsen

statsautoriseret revisor

mne34366

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

KONstruct ApS  
Inge Lehmanns Gade 10 6.  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 36 92 19 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 11. juni 2015

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Ole Munksgaard Vistisen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		900.000	1.430.000
Andre driftsindtægter		0	18.420
Andre eksterne omkostninger		-1.020.854	-1.264.445
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-120.854</b>	<b>183.975</b>
Personaleomkostninger	2	-1.724.857	-1.809.297
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-293.934	-293.934
Andre driftsomkostninger		0	-36.082
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.139.645</b>	<b>-1.955.338</b>
Finansielle indtægter		1.867.873	488.994
Finansielle omkostninger		-1.267.395	-217.773
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.539.167</b>	<b>-1.684.117</b>
Skat af årets resultat	3	-308.337	359.572
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.847.504</b>	<b>-1.324.545</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.847.504	-1.324.545
	<b>-1.847.504</b>	<b>-1.324.545</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		759.331	1.053.265
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>759.331</b>	<b>1.053.265</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>759.331</b>	<b>1.053.265</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.750	0
Andre tilgodehavender		49.601.575	22.095.383
Udskudt skatteaktiv		0	308.337
Periodeafgrænsningsposter		122.911	39.409
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.818.236</b>	<b>22.443.129</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.432.433</b>	<b>7.032.409</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>51.250.669</b>	<b>29.475.538</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.010.000</b>	<b>30.528.803</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		51.000	51.000
Overført resultat		16.423.487	18.270.991
<b>Egenkapital</b>		<b>16.474.487</b>	<b>18.321.991</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.032	668.794
Anden gæld		35.513.481	11.538.018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.535.513</b>	<b>12.206.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.535.513</b>	<b>12.206.812</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.010.000</b>	<b>30.528.803</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	51.000	18.270.991	18.321.991
Årets resultat	0	-1.847.504	-1.847.504
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>51.000</b>	<b>16.423.487</b>	<b>16.474.487</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, ejendomsudvikling og anden hermed beslægtet virksomhed, herunder at eje kapitalandele i sådanne virksomheder.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret primært omfattet projektudvikling og administrationsydelser.

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.610.004	1.694.573
Pensioner	103.968	103.968
Andre omkostninger til social sikring	10.885	10.756
	<u>1.724.857</u>	<u>1.809.297</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	-359.572
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	308.337	0
	<u>308.337</u>	<u>-359.572</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.469.672
Kostpris 31. december	<u>1.469.672</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	416.407
Årets afskrivninger	293.934
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>710.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>759.331</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskylderkaution for Vestergårdsvej i Viby ApS' købesum for en ejendom.

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at stille den nødvendige likviditet til rådighed for Vestergårdsvej i Viby ApS og KONinvest ApS frem til selskabernes offentliggørelse af årsrapporterne for 2024.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KONstruct ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### 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 driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og leasing.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.