

---

# ***KONstruct ApS***

Inge Lehmanns Gade 10, 6. sal, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 36 92 19 27

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/4 2022

Ole Munksgaard  
Vistisen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. april 2022

**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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 22. april 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

KONstruct ApS

Inge Lehmanns Gade 10, 6. sal  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 36 92 19 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 11. juni 2015

Regnskabsår: 7. 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	2021	2020
		DKK	DKK
Nettoomsætning		3.840.000	5.000.000
Andre eksterne omkostninger		-1.232.854	-937.432
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.607.146</b>	<b>4.062.568</b>
Personaleomkostninger	2	-2.574.960	-3.369.234
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-182.473	-53.918
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-150.287</b>	<b>639.416</b>
Finansielle indtægter		607.482	618.866
Finansielle omkostninger		-11.673	-24.540
<b>Resultat før skat</b>		<b>445.522</b>	<b>1.233.742</b>
Skat af årets resultat	3	-164.269	-282.946
<b>Årets resultat</b>		<b>281.253</b>	<b>950.796</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	9.000.000	0
Overført resultat	-8.718.747	950.796
	<b>281.253</b>	<b>950.796</b>
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	0	9.000.000

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.583.281	296.082
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.583.281</b>	<b>296.082</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.583.281</b>	<b>296.082</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		400.000	437.500
Andre tilgodehavender		18.441.472	18.975.814
Udskudt skatteaktiv		0	113.034
Periodeafgrænsningsposter		30.156	6.076
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.871.628</b>	<b>19.532.424</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>700.657</b>	<b>11.962.795</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.572.285</b>	<b>31.495.219</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.155.566</b>	<b>31.791.301</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		51.000	51.000
Overført resultat		19.595.536	28.314.283
<b>Egenkapital</b>		<b>19.646.536</b>	<b>28.365.283</b>
Hensættelse til udskudt skat		51.235	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>51.235</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.529	597.840
Anden gæld		1.431.266	2.828.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.457.795</b>	<b>3.426.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.457.795</b>	<b>3.426.018</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.155.566</b>	<b>31.791.301</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	28.314.283	28.365.283
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-9.000.000	-9.000.000
Årets resultat	0	281.253	281.253
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>51.000</b>	<b>19.595.536</b>	<b>19.646.536</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.

Selskabet har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19 og forventes heller ikke at blive det.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.531.487	3.335.648
Andre omkostninger til social sikring	12.387	11.203
Andre personaleomkostninger	31.086	22.383
	<u>2.574.960</u>	<u>3.369.234</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	164.269	282.946
	<u>164.269</u>	<u>282.946</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	350.000
Tilgang i årets løb	<u>1.469.672</u>
Kostpris 31. december	<u>1.819.672</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	53.918
Årets afskrivninger	<u>182.473</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>236.391</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.583.281</u>

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at stille den nødvendige likviditet til rådighed for Lystrupvej 1 ApS og Lystrupvej 1 Holdco ApS frem til selskabernes offentliggørelse af årsrapporterne for 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KONstruct ApS for 2021 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 2021 er aflagt i DKK.

### 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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 6 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

### 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.