

## **Energiens Hus ApS**

**Haslevvej 81  
4100 Ringsted**

**CVR-nummer 26404312**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juli 2019

---

Per Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Energiens Hus ApS  
Haslevvej 81  
4100 Ringsted

CVR-nummer: 26404312  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Per Sørensen

### Pengeinstitut

Fælleskassen  
Merkur Bank

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Energiens Hus ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, 1. juli 2019

**Direktionen:**

Per Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Energiens Hus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Energiens Hus ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 1. juli 2019

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration af selskabets ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på TDKK 339 og selskabets balance pr. 31. december udviser en negativ egenkapital på TDKK 251, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens vurdering, at egenkapitalen vil blive retableret ved egen drift.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

	2018	2017
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>477.670</b>	<b>448</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-493.670	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-16.000</b>	<b>448</b>
Finansielle indtægter	11.471	12
Finansielle omkostninger	-300.425	-231
<b>Resultat før skat</b>	<b>-304.954</b>	<b>228</b>
Skat af årets resultat	-33.660	-53
<b>Årets resultat</b>	<b>-338.614</b>	<b>174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-338.614	174
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-338.614</b>	<b>174</b>
1	Antal beskæftigede	

Note	<b>Balance</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	8.096.320	6.860
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.096.320</b>	<b>6.860</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	42.100	43
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>42.100</b>	<b>43</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.138.420</b>	<b>6.903</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.413	3
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.093	15
	Andre tilgodehavender	195.241	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>242.748</b>	<b>18</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>251</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>243.000</b>	<b>18</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.381.420</b>	<b>6.921</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-375.856	-37
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-250.856</b>	<b>88</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.033.864	2.552
	Kreditinstitutter	893.421	871
	Andre pengekreditorer	2.697.115	2.776
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.624.400</b>	<b>6.199</b>
	Kreditinstitutter	306.449	233
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.304	20
	Selskabsskat	29.660	25
	Anden gæld	628.463	355
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.007.875</b>	<b>633</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.632.275</b>	<b>6.833</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.381.420</b>	<b>6.921</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

### 2 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-37	88
Årets resultat	0	-339	-339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-376</b>	<b>-251</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.417.025	5.421
--	-----------	-------

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.151, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 7.076.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.600, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 3.370.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt TDKK 842, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 2.350.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve:  
Brødegade 14 nom. DKK 60.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejere har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægterne fratrukket omkostninger til ejendomsomkostninger og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen m.v. og amortisering af realkreditlån

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift, herunder også andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 5,5%

Investeringsejendommen Haverupvej 16B, 4180 Sorø er optaget til kostværdi, da udstykningsplanerne af grunde endnu ikke er påbegyndt.

Investeringsejendommene Tolstrupvej 31, 4100 Ringsted Sorø samt Brøddegade 14, ejerlejligheder 4, 5, 15 og 16 er optaget til kostværdi, da udlejning endnu ikke har fundet.

Alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i banker.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Sørensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-002817713826

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-07-05 09:24:46Z

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-07-05 09:30:52Z

NEM ID 

## Per Sørensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-002817713826

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-07-05 10:07:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WBJ3Q-Z1ALF-C3P5T-TB53X-7DPPP-7ECDK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>