

Energiens Hus ApS

**Haslevvej 81
4100 Ringsted**

CVR-nummer 26404312

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2023

Lars Koefoed Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Energiens Hus ApS
Haslevvej 81
4100 Ringsted

Hjemstedskommune: Ringsted
CVR-nummer: 26404312
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Lars Koefoed Jørgensen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, 8. juni 2023

Direktionen:

Lars Koefoed Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Energiens Hus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Energiens Hus ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 8. juni 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet var administration af selskabets ejendomme. I regnskabsåret er der overtaget aktiviteter vedrørende byggevirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 54 TDKK og selskabets balance pr. 31. december udviser en egenkapital på 2.229 TDKK.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.354.613	188
1	Personaleomkostninger	-426.186	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-345.000	34
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-33.000	-3
	Andre driftsomkostninger	-277.466	-192
	Resultat før finansielle poster	272.961	27
	Indtægter af andre kapitalandele	-623	0
	Finansielle omkostninger	-203.005	-188
	Resultat før skat	69.333	-161
	Skat af årets resultat	-15.706	52
	Årets resultat	53.627	-109
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	53.627	-109
	Resultatdisponering i alt	53.627	-109

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Investeringsejendomme	7.975.000	8.320
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	278.250	11
	Materielle anlægsaktiver	8.253.250	8.331
	Andre værdipapirer og kapitalandele	41.614	42
	Finansielle anlægsaktiver	41.614	42
	Anlægsaktiver i alt	8.294.864	8.373
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	905.510	64
	Tilgodehavende skat	0	20
	Andre tilgodehavender	472.373	634
	Tilgodehavender	1.377.884	718
	Likvide beholdninger	715.125	51
	Omsætningsaktiver i alt	2.093.009	770
	Aktiver i alt	10.387.873	9.143

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.103.544	2.050
	Egenkapital i alt	2.228.544	2.175
	Hensættelser til udskudt skat	23.273	77
	Hensatte forpligtelser	23.273	77
	Gæld til realkreditinstitutter	1.785.116	1.914
	Kreditinstitutter	1.502.161	1.685
	Andre pengekreditorer	663.227	693
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	869.388	827
3	Langfristede gældsforpligtelser	4.819.892	5.119
	Gæld til realkreditinstitutter	128.245	149
	Kreditinstitutter	177.552	165
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.675	44
	Selskabsskat	37.366	0
	Anden gæld	2.150.463	964
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	679.863	451
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.316.164	1.772
	Gældsforpligtelser i alt	8.136.056	6.891
	Passiver i alt	10.387.873	9.143
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	2.050	2.175
Årets resultat	0	54	54
Egenkapital ultimo	125	2.104	2.229

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Løn og gager	410.134	0
Pensioner	908	0
Andre omkostninger til social sikring	4.091	0
Øvrige personaleomkostninger	11.054	0
Personaleomkostninger i alt	426.186	0

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 1).

2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	7.353.131	5.832
Tilgang i årets løb	0	1.521
Kostpris 31. december	<u>7.353.131</u>	<u>7.353</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	966.869	933
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-345.000	34
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>621.869</u>	<u>967</u>
Investeringsejendomme i alt	7.975.000	8.320

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme. Ejendommene er fuldt udlejede og en udlejes på måneds og ugebasis. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Herudover tillægges værdi af grunde.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2022	2021
Afkastkrav i %	5,5 - 8,0	5,2 - 8,5

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.864.545	3.096
--	-----------	-------

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med 3 måneders opsigelse, svarende til 57 TDKK.

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 46 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på 6 TDKK, i alt 300 TDKK inkl. restværdi ved udløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.913 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.325 TDKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.340 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.225 TDKK.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

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.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

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.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 gælds metode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

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

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

Lars Koefoed Jørgensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: ed0d3ed5-fe50-4a63-8751-3284845eb6ef

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-06-09 07:46:19 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-09 07:48:02 UTC



Lars Koefoed Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ed0d3ed5-fe50-4a63-8751-3284845eb6ef

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-06-09 08:03:02 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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