

## **Energiens Hus ApS**

**Haslevvej 81  
4100 Ringsted**

**CVR-nummer 26404312**

### **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. juli 2022

---

Lars Koefoed Jørgensen  
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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Energiens Hus ApS  
Haslevvej 81  
4100 Ringsted

Hjemstedskommune: Ringsted  
CVR-nummer: 26404312  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Lars Kofoed Jørgensen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, 8. juli 2022

**Direktionen:**

Lars Kofoed 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 2021 - 31. december 2021 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. juli 2022

### 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 2021 udviser et underskud på 109 TDKK og selskabets balance pr. 31. december udviser en egenkapital på 2.175 TDKK.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

	2021	2020
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-3.862</b>	<b>193</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.799	487
Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.000	-1
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.937</b>	<b>679</b>
Indtægter af andre kapitalandele	437	0
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-188.471	-236
<b>Resultat før skat</b>	<b>-161.098</b>	<b>444</b>
Skat af årets resultat	52.004	-118
<b>Årets resultat</b>	<b>-109.094</b>	<b>326</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-109.094	326
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-109.094</b>	<b>326</b>
1	Antal beskæftigede	

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	8.320.000	6.765
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.250	14
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.331.250</b>	<b>6.779</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	42.237	42
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>42.237</b>	<b>42</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.373.487</b>	<b>6.821</b>
	Beholdning ejendomme til videresalg	0	715
	<b>Beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>715</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.333	14
	Tilgodehavende skat	20.000	0
	Andre tilgodehavender	634.124	665
	Periodeafgrænsningsposter	0	485
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>718.458</b>	<b>1.164</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>51.362</b>	<b>1.413</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>769.820</b>	<b>3.292</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.143.307</b>	<b>10.113</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.049.918	2.159
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.174.918</b>	<b>2.284</b>
	Hensættelser til udskudt skat	76.933	129
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>76.933</b>	<b>129</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.914.020	2.063
	Kreditinstitutter	1.684.558	2.598
	Andre pengekreditorer	693.321	65
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	827.244	787
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.119.142</b>	<b>5.513</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	148.742	148
	Kreditinstitutter	165.000	85
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.306	20
	Selskabsskat	0	84
	Anden gæld	963.689	1.477
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	450.577	374
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.772.314</b>	<b>2.187</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.891.456</b>	<b>7.700</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.143.307</b>	<b>10.113</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	2.159	2.284
Årets resultat	0	-109	-109
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.050</b>	<b>2.175</b>

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

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

### 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	5.831.930	6.866
Tilgang i årets løb	1.521.201	19
Afgang i årets løb	0	-1.053
Kostpris 31. december	<u>7.353.131</u>	<u>5.832</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	933.070	108
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	0	3
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>33.799</u>	<u>822</u>
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>966.869</u>	<u>933</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>8.320.000</u></b>	<b><u>6.765</u></b>

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:

	2021	2020
Afkastkrav i %	5,2 - 8,5	5,2 – 7,5

### 3 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar	<u>131.000</u>	<u>131</u>
Kostpris 31. december	<u>131.000</u>	<u>131</u>
Værdireguleringer 1. januar	-89.200	-88
Årets værdireguleringer	<u>437</u>	<u>-1</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-88.764</u>	<u>-89</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>42.237</u></b>	<b><u>42</u></b>

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.095.881	4.745
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.063 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.640 TDKK.</p> <p>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 2021 udgør 7.560 TDKK.</p> <p>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.</p>		

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### 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	3 – 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 kom-

## Anvendt regnskabspraksis

---

mende 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, ejendommenes 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 ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til salgspris. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 pengeinstitut.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 registeret, 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: 193.88.xxx.xxx

2022-07-10 08:50:17 UTC



## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-07-10 18:23:59 UTC



## Lars Koefoed Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 193.88.xxx.xxx

2022-07-11 04:18:26 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>