



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PASSIV ENERGI HUSE A/S**  
**KONGENSGADE 7, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2018

---

Kjeld Bjerg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Passiv Energi Huse A/S Kongensgade 7 9800 Hjørring
	Hjemmeside: <a href="http://www.passivenergihuse.dk">www.passivenergihuse.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@passivenergihuse.dk">info@passivenergihuse.dk</a>
	CVR-nr.: 33 08 41 61 Stiftet: 24. august 2010 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Frede Jensen, Formand Kim Brown Olsen Martin Sivesgaard Kjeld Bjerg John Leo Jensen
<b>Direktion</b>	Kjeld Bjerg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Passiv Energi Huse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 31. maj 2018

Direktion:

---

Kjeld Bjerg

Bestyrelse:

---

Frede Jensen  
Formand

---

Kim Brown Olsen

---

Martin Sivesgaard

---

Kjeld Bjerg

---

John Leo Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Passiv Energi Huse A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Passiv Energi Huse A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 31. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9879

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er design og opførelse af energirigtige passivhuse, der via varmegenvinding sikrer optimalt indeklima samt minimale varmeudgifter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har nu udbudt byggegrunde til salg samtidig med, at de færdigbyggede boliger også er udbudt til salg. Boligerne udlejes i ventetiden.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer at afhænde de udbudte huse og grunde, og herved via egen indtjening at reetablere selskabskapitalen indenfor en overskuelig årrække. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet til finansiering af de driftsmæssige aktiviteter vil kunne fremskaffes.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>176.079</b>	<b>215.792</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-241.273	-238.549
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-65.194</b>	<b>-22.757</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-65.194</b>	<b>-22.757</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-65.194	-22.757
<b>I ALT</b> .....		<b>-65.194</b>	<b>-22.757</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde til videresalg.....		1.345.639	1.333.298
Bygninger til videresalg.....		5.976.612	5.976.611
Varebeholdninger.....		<b>7.322.251</b>	<b>7.309.909</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.322.251</b>	<b>7.309.909</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.322.251</b>	<b>7.309.909</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-604.172	-538.978
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>-104.172</b>	<b>-38.978</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.912.225	2.938.383
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.927.568	1.846.664
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>4.839.793</b>	<b>4.785.047</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	26.157	25.996
Gæld til pengeinstitutter.....		2.479.450	2.447.596
Anden gæld.....		81.023	90.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.586.630</b>	<b>2.563.840</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.426.423</b>	<b>7.348.887</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.322.251</b>	<b>7.309.909</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>3</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Forventninger til fremtiden</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>1</b>
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....		500.000	-538.978	-38.978	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-65.194	-65.194	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>		<b>500.000</b>	<b>-604.172</b>	<b>-104.172</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.964.379	2.938.382	26.157	2.401.602	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	1.846.664	1.927.568	0	0	
	<b>4.811.043</b>	<b>4.865.950</b>	<b>26.157</b>	<b>2.401.602</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>3</b>
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.407 tkr., er der afgivet nom. 1.250 tkr. i pant i Æblelunden 20, 32, 34 og 46, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 samlet udgør 7.328 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der afgivet nom. 2.030 tkr. i pant i Æblelunden 32 og 34, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.132 tkr.					
Til sikkerhed for betaling af grundejerforening er der udstedt pantebrev på nom. 25 tkr. med pant i grunde.					
 <b>Forventninger til fremtiden</b>					<b>5</b>
Med udgangspunkt i de kommende aktiviteter forventer selskabets ledelse, at selskabskapitalen indenfor en overskuelig årrække vil blive retableret via egen indtjening. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet til finansiering af selskabets aktiviteter vil kunne fremskaffes.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2016: 1)					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Passiv Energi Huse A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af huse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger i forbindelse med erhvervelsen samt omkostninger afholdt til opføring og forbedringer af bygninger med henblik på salg.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.