



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15, Box 140  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PASSIV ENERGI HUSE A/S**  
**KONGENSGADE 7, 9800 HJØRRING**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**5. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juni 2016

---

Kjeld Bjerg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	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, Box 140 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 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 10. juni 2016

Direktion

---

Kjeld Bjerg

Bestyrelse

---

Frede Jensen  
Formand

---

Kim Brown Olsen

---

Martin Sivesgaard

---

Kjeld Bjerg

---

John Leo Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Passiv Energi Huse A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele aktiekapitalen. Vi skal henvise til omtale i årsregnskabets noter samt i ledelsesberetningens afsnit "Forventninger til fremtiden", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse forventer, at aktiekapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 10. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ikke lykkedes selskabet at afhænde de nybyggede boliger. Selskabet har i stedet valgt midlertidigt at udleje de pågældende boliger. De færdigbyggede boliger er fortsat udbudt til salg.

### Betydningsfulde hændelser, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Passiv Energi Huse A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af huse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes til salgsværdien.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 acontoskatte.

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>155.212</b>	<b>84.863</b>
Personaleomkostninger.....		1	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>155.213</b>	<b>84.863</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-226.444	-213.484
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-71.231</b>	<b>-128.621</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-71.231</b>	<b>-128.621</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-71.231	-128.621
<b>I ALT</b> .....		<b>-71.231</b>	<b>-128.621</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde.....		1.308.456	1.296.118
Bygninger til videresalg.....		5.976.612	5.946.532
Varebeholdninger.....		<b>7.285.068</b>	<b>7.242.650</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.285.068</b>	<b>7.242.650</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.285.068</b>	<b>7.242.650</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-516.221	-444.990
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>-16.221</b>	<b>55.010</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.964.377	3.018.968
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.713.606	1.483.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>4.677.983</b>	<b>4.502.192</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	35.375	25.472
Gæld til pengeinstitutter.....		2.485.565	2.470.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	85.800
Anden gæld.....		102.366	103.294
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.623.306</b>	<b>2.685.448</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.301.289</b>	<b>7.187.640</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.285.068</b>	<b>7.242.650</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

### Note

#### Egenkapital

1

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	-444.990	55.010
Forslag til årets resultatdisponering.....		-71.231	-71.231
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-516.221</b>	<b>-16.221</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 500 kr.....	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	3.044.440	2.999.752	35.375	2.777.437
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.483.224	1.713.606	0	0
	<b>4.527.664</b>	<b>4.713.358</b>	<b>35.375</b>	<b>2.777.437</b>

#### Eventualposter mv.

3

Selskabet har almindelige branchemæssige forpligtelser.

Selskabet har et skatteaktiv på 112 tkr., som ikke er indregnet i balancen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.199 tkr., er der afgivet nom. 1.250 tkr. i pant i Æblelunden 32, 34 og 46 m. fl., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 samlet udgør 7.285 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 2014 udgør 4.132 tkr.

Til sikkerhed for betaling af grundejerforening er der udstedt pantebrev på nom. 25 tkr. med pant i grunde.

**NOTER****Note****Nærtstående parter****5****Transaktioner med nærtstående parter**

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

**Usikkerhed ved going concern****6**

Med udgangspunkt i de kommende aktiviteter forventer selskabets ledelse, at selskabskapitalen indenfor en overskuelig årrække vil blive reableret via egen indtjening. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet til finansiering af selskabets aktiviteter vil kunne fremskaffes.