



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

C/O BAGTERP MURERFORRETNING A/S, JOHS E RASMUSSENS VEJ 9, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2022

Kjeld Bjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Passiv Energi Huse A/S c/o Bagterp Murerforretning A/S Johs E Rasmussens Vej 9 9800 Hjørring CVR-nr.: 33 08 41 61 Stiftet: 24. august 2010 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frede Jensen, formand Kim Brown Olsen Martin Sivesgaard Kjeld Bjerg John Leo Jensen
Direktion	Kjeld Bjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 6. maj 2022

Direktion:

Kjeld Bjerg

Bestyrelse:

Frede Jensen
Formand

Kim Brown Olsen

Martin Sivesgaard

Kjeld Bjerg

John Leo Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Passiv Energi Huse A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Passiv Energi Huse A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 6. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Ovesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er design og opførelse af energirigtige passivhuse, der via varmegenvinding sikrer optimalt indeklima samt minimale varmeudgifter. Opførte huse for egen regning samt grunde er udbudt til salg.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2020 indeholdt en væsentlig fejl, idet et udlån fra kapitalejerne på 1.250 tkr fejlagtig var klassificeret som en kapitaludvidelse. Dette er korrigeret i 2021 med korrektion til egenkapitalen primo samt tilretning af sammenligningstal. Forholdet er omtalt under anvendt regnskabspraksis samt præsenteret i egenkapitalnoten.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		180.431	393.417
Andre finansielle omkostninger.....		-48.897	-63.466
RESULTAT FØR SKAT		131.534	329.951
Skat af årets resultat.....	1	-29.722	-57.860
ÅRETS RESULTAT		101.812	272.091
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		101.812	272.091
I ALT		101.812	272.091

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde til videresalg.....		400.957	400.957
Bygninger til videresalg.....		6.028.132	6.028.132
Varebeholdninger.....		6.429.089	6.429.089
Andre tilgodehavender.....		5.803	13.715
Tilgodehavender.....		5.803	13.715
Likvide beholdninger.....		262.777	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.697.669	6.442.804
AKTIVER.....		6.697.669	6.442.804
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		296.596	194.784
EGENKAPITAL.....		796.596	694.784
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.389.140	2.586.911
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	2.389.140	2.586.911
Gæld til realkreditinstitutter.....		192.865	185.197
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.400.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	54.596
Gæld til associerede virksomheder.....	3	3.190.000	1.250.000
Selskabsskat.....		29.722	57.860
Anden gæld.....		2.346	115.088
Deposita.....		72.000	97.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.511.933	3.161.109
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.901.073	5.748.020
PASSIVER.....		6.697.669	6.442.804
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	1.250.000	194.784	1.944.784
Korrektion af fejl.....		-1.250.000		-1.250.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	0	194.784	694.784
Forslag til resultatdisponering.....			101.812	101.812
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	0	296.596	796.596

NOTER

			2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat					1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....			29.722	57.860	
			29.722	57.860	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.582.005	192.865	1.621.025	2.772.108	
	2.582.005	192.865	1.621.025	2.772.108	
 Gæld til associerede virksomheder					 3
 Eventualposter mv.					 4
Eventualforpligtelser					
Selskabet har almindelige branchemæssige forpligtelser ved salg af ejendomme.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 tkr., er der afgivet nom. 1.250 tkr. i pant i Æblelunden 32, 34, 36 og 46, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 samlet udgør 6.429 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med hovedstol på 3.070 tkr. er der pant i Æblelunden 32, 34 og 46, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.028 tkr.					
Til sikkerhed for betalinger til grundejerforening er der tinglyst hæftelser på 100 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Passiv Energi Huse A/S for 2021 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene på passiver er tilrettet jf. nedenstående afsnit omkring "Ændring som følge af væsentlig fejl".

Ændring som følge af væsentlige fejl

Årsregnskabet for 2020 indeholdt en væsentlig fejl, idet et udlån fra kapitalejerne på 1.250 tkr fejlagtig var klassificeret som en kapitaludvidelse. Dette er korrigeret i 2021 med korrektion til egenkapitalen primo samt tilretning af sammenligningstal. Forholdet er omtalt under anvendt regnskabspraksis samt præsenteret i egenkapitalnoten.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af huse og grunde 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.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

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

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.