

# Passiv Energi Huse A/S

c/o Bagterp Murerforretning A/S, Johs E Rasmussens V 9, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 33 08 41 61

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. maj 2025

---

Kjeld Bjerg

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Passiv Energi Huse A/S c/o Bagterp Murerforretning A/S Johs E Rasmussens V 9 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 33 08 41 61 Stiftet: 24. august 2010 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Frede Jensen, formand Martin Sivesgaard Kjeld Bjerg John Leo Jensen Søren Pedersen
<b>Direktion</b>	Kjeld Bjerg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 13. maj 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kjeld Bjerg

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Frede Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Martin Sivesgaard

\_\_\_\_\_  
Kjeld Bjerg

\_\_\_\_\_  
John Leo Jensen

\_\_\_\_\_  
Søren Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejerne i Passiv Energi Huse A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Passiv Energi Huse A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 13. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19734

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udvikle, realisere og etablere projekter med passive energihuse med opførelse og videresalg for øje, projektudvikling i tilknytning hertil samt al anden i forbindelse hermed naturligt stående virksomhed.

Opførte huse for egen regning er udlejede og i øjeblikket taget af markedet for salg. Grunde er fortsat udbudt til salg.

Som følge heraf, er ejendommene omklassificeret i årsregnskabet fra omsætningsaktiver til anlægsaktiver, lige som der er påbegyndt ordinær afskrivning på ejendommene.

## **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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.164</b>	<b>200.135</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.205	0
Andre finansielle indtægter		4.294	2.911
Øvrige finansielle omkostninger		-43.851	-43.521
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.402</b>	<b>159.525</b>
Skat af årets resultat	1	-42.108	-35.156
<b>Årets resultat</b>		<b>124.294</b>	<b>124.369</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		124.294	124.369
<b>I alt</b>		<b>124.294</b>	<b>124.369</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		6.004.927	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.004.927</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.004.927</b>	<b>0</b>
<hr/>			
Grunde til videresalg		400.957	400.957
Bygninger til videresalg		0	6.028.132
<b>Varebeholdninger</b>		<b>400.957</b>	<b>6.429.089</b>
Andre tilgodehavender		1	885
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1</b>	<b>885</b>
Likvide beholdninger		272.025	187.083
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>672.983</b>	<b>6.617.057</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>6.677.910</b>	<b>6.617.057</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		632.004	507.710
<b>Egenkapital</b>		<b>1.132.004</b>	<b>1.007.710</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.101.642	2.170.642
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.101.642</b>	<b>2.170.642</b>
Gæld til realkreditinstitutter		69.000	68.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.646	25.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.250.000	3.250.000
Selskabsskat		24.108	21.156
Anden gæld		2.510	2.345
Deposita		72.000	72.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.444.264</b>	<b>3.438.705</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.545.906</b>	<b>5.609.347</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>6.677.910</b>	<b>6.617.057</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	507.710	1.007.710
Forslag til resultatdisponering		124.294	124.294
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>632.004</b>	<b>1.132.004</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	42.108	35.156
	<b>42.108</b>	<b>35.156</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Tilgang	6.028.132
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.028.132</b>
Årets afskrivninger	23.205
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>23.205</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>6.004.927</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	1.889.898	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.170.642	69.000	0	2.238.666
	<b>2.170.642</b>	<b>69.000</b>	<b>1.889.898</b>	<b>2.238.666</b>

## 4 | Eventualposter mv.

### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke bogført skatteaktiv på 10 tkr.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har almindelige branchemæssige forpligtelser ved salg af ejendomme.

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2024 samlet udgør 6.406 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med restgæld på 2.171 tkr. er der pant i Æblelunden 32, 34 og 46, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.005 tkr.

Til sikkerhed for betalinger til grundejerforening er der tinglyst hæftelser på 25 tkr.

## Noter

2024 2023

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Passiv Energi Huse A/S for 2024 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 til-læg 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 af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	90 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien 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.

Nettorealisationsværdien 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## 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 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.