

Place2Live Høegh Bolig A/S

Københavnsvej 2-4
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 89 97 69

Årsrapport for 2017
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26/4-18



Henrik Høegh
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Place2Live Høegh Bolig 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 og 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.

Hillerød, den 23. april 2018

Direktion



Henrik Høegh
direktør

Bestyrelse



Rolf Høegh
formand



Henrik Høegh



Peter Følbæk Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Place2Live Høegh Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Place2Live Høegh Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

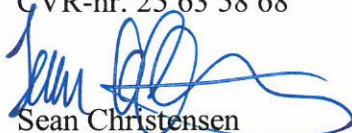
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Randers, den 23. april 2018

National Revision
Registrede Revisorer A/S
CVR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet	Place2Live Høegh Bolig A/S Københavnsvej 2-4 3400 Hillerød CVR-nr.: 28 89 97 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 20. juli 2005 Hjemsted: Hillerød
Bestyrelse	Rolf Høegh, formand Henrik Høegh Peter Følbæk Nielsen
Direktion	Henrik Høegh, direktør
Revision	National Revision Registrede Revisorer A/S Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
Advokat	NJORD Advokatpartnerselskab Pilestræde 58 1112 København K
Pengeinstitut	Jyske Bank Strandvejen 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomsmæglerbutikker.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af at aktiekapitalen er tabt og med dertilhørende stram likviditet, er det ledelsens opfattelse, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i note 1 "Usikkerhed om fortsat drift (going concern)" i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.307.852, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.096.646.

Det er aftalt at selskabets moderselskab og dette moderselskabs kapitalejere stiller likviditet til rådighed, således den fremtidige drift er sikret 12 måneder frem.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Indtjeningen er blevet væsentligt forbedret de seneste år og ledelsen forventer at den positive udvikling fortsætter de kommende år. På den baggrund forventes det således også fremadrettet positive resultater og pengestrømme, som skal medvirke til at egenkapitalen reetableres over en kortere periode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Place2Live Høegh Bolig A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier. Børsnoterede aktier måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Unoterede aktier indregnes til kostpris.

Deposita måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		2.023.359	1.267.819
Personaleomkostninger	2	-1.654.896	-1.814.134
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-9.240	0
Resultat før finansielle poster		359.223	-546.315
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.121.615	786.428
Finansielle indtægter	3	13.895	17.430
Finansielle omkostninger	4	-133.722	-146.706
Resultat før skat		1.361.011	110.837
Skat af årets resultat	5	-53.159	150.264
Årets resultat		1.307.852	261.101
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		351.615	186.427
Overført resultat		956.237	74.674
		1.307.852	261.101

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Indretning af lejede lokaler		58.359	0
Materielle anlægsaktiver		58.359	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.495.056	1.143.441
Andre tilgodehavender		215.243	204.993
Andre værdipapirer og kapitalandele		46.742	46.412
Deposita		42.963	86.664
Finansielle anlægsaktiver		1.800.004	1.481.510
Anlægsaktiver i alt		1.858.363	1.481.510
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.175	160.852
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.676	251.359
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		843	49.095
Andre tilgodehavender		8.015	18.249
Udskudt skatteaktiv	7	452.668	850.809
Periodeafgrænsningsposter		0	38.081
Tilgodehavender		556.377	1.368.445
Likvide beholdninger		226.519	637.363
Omsætningsaktiver i alt		782.896	2.005.808
Aktiver i alt		2.641.259	3.487.318

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.231.306	879.691
Overført resultat		<u>-4.827.952</u>	<u>-5.784.189</u>
Egenkapital	6	<u>-3.096.646</u>	<u>-4.404.498</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.863	87.987
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.331.038	7.586.292
Gæld til associerede virksomheder		0	105
Anden gæld		<u>302.004</u>	<u>217.432</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.737.905</u>	<u>7.891.816</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.737.905</u>	<u>7.891.816</u>
Passiver i alt		<u>2.641.259</u>	<u>3.487.318</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af underskud fra tidligere år tabt hele aktiekapitalen, med dertilhørende stram likviditet. Det er dog aftalt at selskabets moderselskab samt moderselskabets kapitalejere stiller likviditet til rådighed, således den fremtidige drift er sikret 12 måneder frem.

På baggrund af ovennævnte er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.448.297	1.513.302
Pensioner	42.000	77.000
Andre omkostninger til social sikring	15.447	29.448
Andre personaleomkostninger	<u>149.152</u>	<u>194.384</u>
	<u>1.654.896</u>	<u>1.814.134</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.703	4.198
Andre finansielle indtægter	<u>11.192</u>	<u>13.232</u>
	<u>13.895</u>	<u>17.430</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	131.017	145.931
Andre finansielle omkostninger	<u>2.705</u>	<u>775</u>
	<u>133.722</u>	<u>146.706</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	398.141	-107.323
Skatteudligning	<u>-344.982</u>	<u>-42.941</u>
	<u>53.159</u>	<u>-150.264</u>

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	879.691	-5.784.189	-4.404.498
Årets resultat	<u>0</u>	<u>351.615</u>	<u>956.237</u>	<u>1.307.852</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>500.000</u>	<u>1.231.306</u>	<u>-4.827.952</u>	<u>-3.096.646</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	850.809	743.486
Hensat i året	<u>-398.141</u>	<u>107.323</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>452.668</u>	<u>850.809</u>
Materielle anlægsaktiver	-9.914	-14.475
Periodeafgrænsning	0	8.378
Skattemæssigt underskud	-442.754	-844.712
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>452.668</u>	<u>850.809</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>452.668</u>	<u>850.809</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>452.668</u>	<u>850.809</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har et lejeforhold af lokaler, hvor den årlige husleje udgør ca. DKK 194.000.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.