

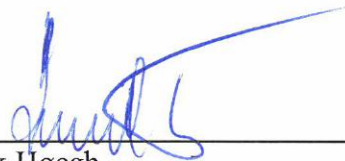
# Place2Live Høegh Bolig Gribskov ApS

Københavnsvej 2-4  
3400 Hillerød

CVR-nr. 38 13 95 84

Årsrapport for 2016/17  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26.04.2018



---

Henrik Høegh  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                           |             |
| Ledespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning   | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                     |             |
| Selskabsoplysninger                          | 5           |
| Ledelsesberetning                            | 6           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                           |             |
| Anvendt regnskabspraksis                     | 7           |
| Resultatopgørelse 26. oktober - 31. december | 10          |
| Balance 31. december                         | 11          |
| Noter til årsrapporten                       | 13          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. oktober 2016 - 31. december 2017 for Place2Live Høegh Bolig Gribskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 26. oktober 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 18. april 2018

**Direktion**



Henrik Høegh  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Place2Live Høegh Bolig Gribskov ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Place2Live Høegh Bolig Gribskov ApS for regnskabsåret 26. oktober 2016 - 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 26. oktober 2016 - 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 regnskabsbrugere 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 konklusion 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

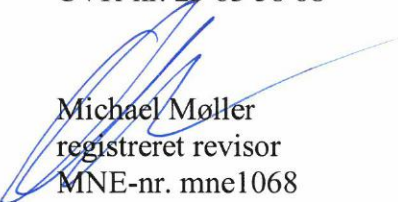
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 18. april 2018

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



Michael Møller  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1068

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Place2Live Høegh Bolig Gribskov ApS<br>Københavnsvej 2-4<br>3400 Hillerød<br><br>CVR-nr.: 38 13 95 84<br><br>Regnskabsperiode: 26. oktober 2016 - 31. december 2017<br>Stiftet: 26. oktober 2016<br><br>Hjemsted: Hillerød |
| <b>Direktion</b>     | Henrik Høegh, direktør   |
| <b>Revision</b>      | National Revision<br>Registrede Revisorer A/S<br>Haraldsvej 60<br>8960 Randers SØ  |
| <b>Advokat</b>       | NJORD Advokatpartnerselskab<br>Pilestræde 58<br>1112 København K   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Strandvejen 104<br>2900 Hellerup   |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed - herunder salg af fast ejendom samt enhver anden aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 115.010, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 284.990.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets aktivitetsniveau i 2018 forventes at give et positivt resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Place2Live Høegh Bolig Gribskov ApS for 2016/17 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 2016/17 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### 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

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Goodwill*

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     | 0 %       |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år     | 0 %       |

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

### **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 gældsmetode 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 26. oktober - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr.         |
|---|-------------|-------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>2.272.035</b>              |
| Personaleomkostninger   | 1           | -2.332.342                    |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-75.509</u>                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>-135.816</b>               |
| Finansielle omkostninger  | 2           | <u>-9.649</u>                 |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-145.465</b>               |
| Skat af årets resultat  | 3           | <u>30.455</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u><u>-115.010</u></u></b> |
| Overført resultat   |             | <u>-115.010</u>               |
|   |             | <b><u><u>-115.010</u></u></b> |



## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr. |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                       |
| Goodwill                                    |             | 432.000               |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>           |             | <u>432.000</u>        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |             | 37.500                |
| Indretning af lejede lokaler                |             | 97.026                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <u>134.526</u>        |
| Deposita                                    |             | 44.016                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |             | <u>44.016</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u>610.542</u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 140.529               |
| Andre tilgodehavender                       |             | 6.250                 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         |             | 36.608                |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u>183.387</u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u>145.713</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u>329.100</u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u><u>939.642</u></u> |



## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr. |
|--|-------------|-----------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                       |
| Virksomhedskapital                       |             | 50.000                |
| Overført resultat                        |             | 234.990               |
| <b>Egenkapital</b>                       | 4           | <b><u>284.990</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat             | 5           | <u>6.153</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>6.153</u></b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 87.012                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 274.334               |
| Gæld til associerede virksomheder        |             | 121.390               |
| Anden gæld                               |             | <u>165.763</u>        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>648.499</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>648.499</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u>939.642</u></b> |
| Eventualposter m.v.                      | 6           |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7           |                       |

## Noter

|   | <u>2016/17</u><br>kr.   |
|---|-------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                         |
| Lønninger   | 2.027.595               |
| Andre omkostninger til social sikring             | 36.710                  |
| Andre personalemkostninger                        | <u>268.037</u>          |
|   | <b><u>2.332.342</u></b> |
| <br>  |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>4</u>                |
| <br>  |                         |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 6.407                   |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>3.242</u>            |
|   | <b><u>9.649</u></b>     |
| <br>  |                         |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                         |
| Årets udskudte skat                               | <u>6.153</u>            |
| <b>Skat af ordinært resultat</b>                  | <b>6.153</b>            |
| <br>  |                         |
| Skatteudligning                                   | <u>-36.608</u>          |
|   | <b><u>-30.455</u></b>   |

## Noter

### 4 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført<br>resultat | I alt          |
|--|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 26. oktober 2016                       | 0                       | 0                        | 0                    | 0              |
| Årets resultat                                     | 0                       | 0                        | -115.010             | -115.010       |
| Overført fra overkurs ved<br>emission              | 0                       | -350.000                 | 350.000              | 0              |
| Kontant indbetaling i<br>forbindelse med stiftelse | 50.000                  | 350.000                  | 0                    | 400.000        |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2017</b>           | <b>50.000</b>           | <b>0</b>                 | <b>234.990</b>       | <b>284.990</b> |

### 5 Hensættelse til udskudt skat

|   | 2016/17<br>kr. |
|---|----------------|
| Hensat i året   | 6.153          |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b> | <b>6.153</b>   |
| Immaterielle anlægsaktiver                            | 4.525          |
| Materielle anlægsaktiver                              | 1.628          |
|   | <b>6.153</b>   |

## Noter

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har et lejeforhold af lokaler, hvor den årlige husleje udgør ca. DKK 315.000.

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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.