

A Place To Esbjerg Holding ApS

Sankt Petri Passage 5, 3. th, 1165 København K

CVR nr. 39934019

Årsrapport for 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A Place To Esbjerg Holding ApS for 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Henrik Lildballe
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Tina Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A Place To Esbjerg Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A Place To Esbjerg Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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

Vores 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- ▶ 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 28. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | A Place To Esbjerg Holding ApS Sankt Petri Passage 5, 3. th 1165 København K |
| | CVR-nr.: 39934019 |
| | Stiftet: 10. oktober 2018 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen |
| Direktion | Michael Byrgesen Hansen, Direktør |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

I regnskabsåret er det konstateret, at der for årsrapporten 2021 var en væsentlig fejl, som følge af fejlagtigt opgjorte renter i 2021. Efter modtagelse af opdateret låneberegning, er renterne for 2021 korrigeret i årsrapporten.

Der henvises til omtale i afsnit under anvendt regnskabspraksis i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -90.552 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb foretaget konvertering af selskabets gæld til moderselskabet Bostad Joint Venture Invest ApS. Selskabskapitalen er den 6. februar 2023 forhøjet med kr. 1 ved tegning af nye kapitalandele mod konvertering af selskabets gæld til Bostad Joint Venture Invest ApS på t.kr. 301.090.

Der er ikke indtruffet yderligere forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

| Noter | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Bruttotab | -17.647 | -6.500 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -90.564.110 | 12.491.934 |
| 2 Øvrige finansielle indtægter | 40.238.586 | 33.629.861 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -40.209.024 | -33.631.830 |
| Resultat før skat | -90.552.194 | 12.483.465 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | -90.552.194 | 12.483.465 |

Balancen 31. december

| Aktiver | | 2022 | 2021 |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Note | | kr. | kr. |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 12.491.934 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 12.491.934 |
| | Anlægsaktiver i alt | 0 | 12.491.934 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 220.035.216 | 349.367.048 |
| | Tilgodehavender i alt | 220.035.216 | 349.367.048 |
| | Likvide beholdninger | 6.215 | 15.550 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 220.041.431 | 349.382.598 |
| | Aktiver i alt | 220.041.431 | 361.874.532 |

Balancen 31. december

| Passiver | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Note | kr. | kr. |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for net toopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 12.442.714 |
| Overført resultat | -78.131.961 | -22.481 |
| Egenkapital i alt | <u>-78.081.961</u> | <u>12.470.233</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til kapitalinstitutter | <u>0</u> | <u>349.388.048</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>0</u> | <u>349.388.048</u> |
| Gæld til kapitalinstitutter | 298.107.392 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | <u>16.000</u> | <u>16.251</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>298.123.392</u> | <u>16.251</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>298.123.392</u> | <u>349.404.299</u> |
| Passiver i alt | <u>220.041.431</u> | <u>361.874.532</u> |
| 1 Forslag til resultatdisponering | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Kapitalforhold | | |
| 8 Eventualposter | | |
| 9 Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---|---------------------------------|---|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 26.041.127 | -22.481 | 26.068.646 |
| Korektion primo som følge af væsentlig fejl | 0 | -13.598.413 | 0 | -13.598.413 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 12.442.714 | -22.481 | 12.470.233 |
| Overført resultat | 0 | -12.442.714 | -78.109.480 | -90.552.194 |
| Egenkapital pr. 31. december 2022 | 50.000 | 0 | -78.131.961 | -78.081.961 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | |
|---|-------------------------|------------------------------------|------------------------|
| | kr. | kr. | |
| 1 Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overføres til overført resultat | -90.552.194 | 12.483.465 | |
| Disponeret i alt | -181.104.389 | 12.483.465 | |
| 2 Øvrige finansielle indtægter | | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 40.238.586 | 33.629.861 | |
| | 40.238.586 | 33.629.861 | |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til kapitalinteresser | -40.208.941 | -33.631.829 | |
| Andre finansielle omkostninger | -83 | -1 | |
| | -40.209.024 | -33.631.830 | |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | |
| | | Kapitalandele i | |
| | | tilknyttede | |
| | | virksomheder | |
| kr. | | <u> </u> | |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 49.220 | |
| Tilgange | | 0 | |
| Afgange | | 0 | |
| Kostpris 31. december 2022 | | 49.220 | |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | | 12.442.714 | |
| Årets resultat | | -12.491.934 | |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | | -49.220 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | <u> </u> | |
| | | 0 | |
| | | <u> </u> | |
| Navn | <u>Ejerandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
| | | kr. | kr. |
| Tilknyttede virksomheder | | | |
| A Place To Esbjerg ApS | 100% | -78.072.176 | -90.564.110 |

Noter

5 **Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte.

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for A Place To Esbjerg ApS' engagement med kreditinstitut.

7 **Kapitalforhold**

Selskabet har d. 13. juni 2023 modtaget støtteerklæring fra Heimstaden Bostad Invest 9 A/S. Heimstaden har tilkendegivet at ville yde finansiel og anden støtte til selskabet, således at selskabet kan betale sine forpligtelse når de forfalder og fortsætte driften. Støtteerklæringen er gældende 18 måneder efter balancedagen til d. 30. juni 2024.

8 **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med modervirksomheden A Place To A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 10. oktober 2018 eller senere.

9 **Nærtstående parter**

A Place To Esbjerg Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part

A Place To A/S

Bopæl/ Hjemsted

København

Grundlag for

bestemmende indflydelse

Kapitalbesiddelse

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for A Place To Esbjerg Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at der for årsrapporten 2021 var en væsentlig fejl, som følge af fejlagtigt opgjorte renter i 2021. Efter modtagelse af opdateret låneberegning, er renterne for 2021 korrigeret i årsrapporten.

Fejlen har medført, at virksomhedens renteindtægter og tilgodehavender hos A Place To Esbjerg Holding ApS, samt renteomkostninger og gæld til Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS er indregnet med for lave beløb. Som kosekvens heraf, gav årsregnskabet for 2021 ikke et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal i indeværende regnskab.

Korrektionen har medført, at virksomhedens renteindtægter vedrørende A Place To Esbjerg ApS er steget med t.kr. 13.598 og tilgodehavender hos A Place To Esbjerg ApS pr. 31/12 2021 er øget med t.kr. 13.598. Derudover er virksomhedens renteomkostninger til Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS steget med t.kr. 13.598 og gælden til Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS pr. 31/12 2021 er øget med t.kr. 13.598. Samlet er balancesummen pr. 31/12 2021 steget med t.kr. 13.598 og egenkapitalen reduceret med t.kr. 13.598.

Resultatopgørelsen

Sammendrag til bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og ejendommens driftsomkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/ tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat, fortsat

Årets skat 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/ tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der ikke indgår i cash-pool omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.