

HAPPY2B-ESTATE ApS

Esplanaden 46, 3
1263 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/06/2017

Tina Maria Frøslev-Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HAPPY2B-ESTATE ApS
 Esplanaden 46, 3
 1263 København K

e-mailadresse: thriving474@hotmail.com

CVR-nr: 32361315

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Happy2b-Estate ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016

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

københavn, den 12/06/2017

Direktion

Tina Maria Frøslev-Jørgensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision er fravalgt indeværende år og kommende år

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at ejekapitalandele i andre selskaber, som alle har med drift, investering samt køb og salg af fast ejendom.

Herudover driver selskabet selv udlejning samt køb og salg af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på kr. -3.016.967, hvilket er på niveau med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Happy2B-Estate ApS har i henhold til årsregnskabslovens §110, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme, lejeindtægter og lignende indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber. I forhold til disse skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen

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

Bygninger Brugstid 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til indre værdi. I associerede virksomheder indregnes værdien til den forholdsmæssige andel af resultatet og egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,00%.

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		325.150	-1.720.683
Personaleomkostninger		-561.823	-309.782
Resultat af ordinær primær drift		-236.673	-2.030.465
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		530.896	-1.637.945
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-7.222.890	6.110.423
Andre finansielle indtægter		4.398.210	357.971
Øvrige finansielle omkostninger		-486.510	-1.106.862
Ordinært resultat før skat		-3.016.967	1.693.122
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		-3.016.967	1.693.122
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-6.691.994	4.472.478
Overført resultat		3.675.027	-2.779.356
I alt		-3.016.967	1.693.122

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		13.709.335	14.168.325
Materielle anlægsaktiver i alt		13.709.335	14.168.325
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.842.361	16.145.251
Kapitalandele i associerede virksomheder		900.837	244.941
Andre værdipapirer og kapitalandele		564.000	564.000
Andre tilgodehavender		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	10.347.198	16.994.192
Anlægsaktiver i alt		24.056.533	31.162.517
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		784.972	784.972
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.301.960	3.721.106
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.916.312	1.916.312
Andre tilgodehavender		4.629.966	3.422.723
Tilgodehavender i alt		14.633.210	9.845.113
Likvide beholdninger		13.128	14.528
Omsætningsaktiver i alt		14.646.338	9.859.641
Aktiver i alt		38.702.871	41.022.158

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		9.388.607	16.080.601
Overført resultat		7.607.152	3.932.125
Egenkapital i alt		17.120.759	20.137.726
Gæld til realkreditinstitutter		9.446.112	9.446.112
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.446.112	9.446.112
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.549.447	1.915.965
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.174.963	1.415.183
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.591.051	1.626.892
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.305.859	4.049.514
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.514.680	2.430.766
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.136.000	11.438.320
Gældsforpligtelser i alt		21.582.112	20.884.432
Passiver i alt		38.702.871	41.022.158

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	805.760	205.000
Tilgang	0	125.000
Afgang	-80.000	0
Kostpris ultimo	725.760	330.000
Nettoopskrivninger primo	15.339.491	39.941
Andel i årets resultat jf. note	-7.222.890	530.896
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	8.116.601	570.837
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.842.361	900.837
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	8.842.361	900.837

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsinvest Sjælland ApS	76%	1.693.986	-286.417
Majgren Holding af 1940 ApS	100%	0	0
Vrangslund ApS	100%	5.773.137	-125.718
Majgrens Bogbinderi A/S	75%	2.187.502	341.971
Sigurd 27 ApS	0%	0	0
The Adress Kro & Hotel ApS	100%	141.168	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KR Investment IV ApS	50%	46	1.788.749
Sustain Energy A/S	25%	3.165.310	2.134.930
Colosserum-Brick Holding ApS	50%	219.018	-5.675

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med bogført værdi 13.709.335 er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Her udover er der til sikkerhed for bankgæld, stillet sikkerhed i selskabets ejendomme for kr. 1.500.000

Til sikkerhed for et datterselskabs bankgæld, har selskabet stillet kaution på 2.500.000 kr.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Happy2b-Estate ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.