

# **HAPPY2B-ESTATE ApS**

Esplanaden 46, 3  
1263 København K

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/06/2018**

---

**Tina Maria Frøslev-Jørgensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

e-mailadresse:        thriving474@hotmail.com

CVR-nr:                32361315

Regnskabsår:        01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017

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

København, den 30/06/2018

## Direktion

Tina Maria Frøslev-Jørgensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt

# 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. 2.632.402, 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. 13.200 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-1.484.288</b>	<b>325.150</b>
Personaleomkostninger .....	1	-6.705	-561.823
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.490.993</b>	<b>-236.673</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		504.960	530.896
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		623.983	-7.222.890
Andre finansielle indtægter .....		3.356.776	4.398.210
Øvrige finansielle omkostninger .....		-362.324	-486.510
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.632.402</b>	<b>-3.016.967</b>
Skat af årets resultat .....			0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.632.402</b>	<b>-3.016.967</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		1.128.943	-6.691.994
Overført resultat .....		1.503.459	3.675.027
<b>I alt .....</b>		<b>2.632.402</b>	<b>-3.016.967</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		11.296.389	13.709.335
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.296.389</b>	<b>13.709.335</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		8.950.176	8.842.361
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.535.797	900.837
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	564.000
Andre tilgodehavender .....		0	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.485.973</b>	<b>10.347.198</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.782.362</b>	<b>24.056.533</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		673.363	784.972
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		767.195	7.301.960
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		7.312.650	1.916.312
Andre tilgodehavender .....		3.962.799	4.629.966
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.716.007</b>	<b>14.633.210</b>
Likvide beholdninger .....		40.567	13.128
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>12.756.574</b>	<b>14.646.338</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.538.936</b>	<b>38.702.871</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		10.517.550	9.388.607
Overført resultat .....		9.110.611	7.607.152
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>19.753.161</b>	<b>17.120.759</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.590.181	9.446.112
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.590.181</b>	<b>9.446.112</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		153.453	1.549.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.203	1.174.963
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.165.788	1.591.051
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		940.734	5.305.859
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.934.416	2.514.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.195.594</b>	<b>12.136.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.785.775</b>	<b>21.582.112</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.538.936</b>	<b>38.702.871</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	9.388.607	7.607.152	17.120.759
Årets resultat .....		1.128.943	1.503.459	2.632.402
Egenkapital, ultimo .....	125.000	10.517.550	9.110.611	19.753.161

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.
Løn og gager	0
Pensionsbidrag	0
Andre omkostninger til social sikring	6.705
	<b>6.705</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.729.913
Tilgang	0
Afgang	-2.424.138
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.305.775</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-20.578
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	11.192
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-9.386</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.296.389</b>

## 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	725.760	330.000
Tilgang	0	250.000
Afgang	-505.000	-40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>220.760</b>	<b>540.000</b>
Nettoopskrivninger primo	8.116.601	570.837
Andel i årets resultat jf. note	612.815	424.960
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>8.729.416</b>	<b>995.797</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.950.176</b>	<b>1.535.797</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>8.950.176</b>	<b>1.535.797</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendomsinvest Sjælland ApS	76%	4.421.454	2.727.468
Majgren Holding af 1940 ApS	0%	0	0
Vrangslund ApS	100%	5.589.871	-183.268
Majgrens Bogbinderi A/S	0%	0	0
Sigurd 27 ApS	0%	0	0
The Adress Kro & Hotel ApS	0%	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
KR Investment IV ApS	50%	46	0
Sustain Energy A/S	50%	3.071.594	-93.716
Colosserum-Brick Holding ApS	0%	0	0

#### 4. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 100 aktier a 1250 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital dd.mm.åå.	125.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med bogført værdi 11.296.389 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.