

HAPPY2B-ESTATE ApS

Esplanaden 46, 3
1263 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/09/2016

Tina Maria Frøslev-Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

 e-mailadresse: thriving474@hotmail.com

 CVR-nr: 32361315

 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Parker Randall, Statsautoriserede revisorer ApS
 Rustenborgvej 7
 2800 Kgs. Lyngby
 DK Danmark

 CVR-nr: 26998549

 P-enhed: 1005037080

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015

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

København, den 12/09/2016

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HAPPY2B-ESTATE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAPPY2B-ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kongens Lyngby, 12/09/2016

Kim Hersland
Statsautoriseret revisor
Parker Randall, Statsautoriserede revisorer ApS
CVR: 26998549

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. 2.738.558, hvilket er på niveau med forventningerne.

Der har i årets løb været en stadig stigende aktivitet, og det forventes, at aktivitetsniveauet fortsat vil stige i det kommende år i både Danmark og udlandet.

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. 12.800 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 23,50%.

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-1.720.683	1.594.238
Personaleomkostninger		-309.782	-564.506
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
Resultat af ordinær primær drift		-2.030.465	1.029.732
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-1.637.945	1.366.410
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.110.423	2.904.212
Andre finansielle indtægter		357.971	480.646
Øvrige finansielle omkostninger		-1.106.862	-856.958
Ordinært resultat før skat		1.693.122	4.924.042
Ekstraordinære omkostninger			-353.358
Ekstraordinært resultat før skat			4.570.684
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.693.122	4.570.684
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.472.478	4.270.622
Overført resultat		-2.779.356	300.062
I alt		1.693.122	4.570.684

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		14.168.325	19.237.272
Materielle anlægsaktiver i alt	1	14.168.325	19.237.272
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.145.251	7.865.462
Kapitalandele i associerede virksomheder		244.941	4.551.421
Andre værdipapirer og kapitalandele		564.000	560.000
Andre tilgodehavender		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	16.994.192	13.016.883
Anlægsaktiver i alt		31.162.517	32.254.155
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		784.972	535.736
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.721.106	4.607.465
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.916.312	2.499.599
Andre tilgodehavender		3.422.723	2.176.862
Tilgodehavender i alt		9.845.113	9.819.662
Likvide beholdninger		14.528	107.326
Omsætningsaktiver i alt		9.859.641	9.926.988
Aktiver i alt		41.022.158	42.181.143

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		16.080.601	11.608.123
Overført resultat		3.932.125	6.711.481
Egenkapital i alt	3	20.137.726	18.444.604
Gæld til realkreditinstitutter		9.446.112	11.830.449
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.446.112	11.830.449
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.915.965	1.953.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.415.183	859.424
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.626.892	347.124
Skyldig selskabsskat		0	-22.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.049.514	7.156.052
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.430.766	1.612.161
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.438.320	11.906.090
Gældsforpligtelser i alt		20.884.432	23.736.539
Passiver i alt		41.022.158	42.181.143

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger. kr.
Kostpris primo	19.397.750
Tilgang	1.370.995
Afgang	-6.579.842
Kostpris ultimo	14.188.903
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	160.578
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	-140.000
Af- og nedskrivning ultimo	20.578
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.168.325

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	893.760	245.000
Tilgang	80.000	0
Afgang	-168.000	-40.000
Kostpris ultimo	805.760	205.000
Nettoopskrivninger primo	6.971.702	4.306.421
Andel i årets resultat jf. note	8.367.789	-4.266.480
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	15.339.491	39.941
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.145.251	244.941
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	7.865.462	4.551.421

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsinvest Sjælland ApS	76%	1.980.403	-131.765
Majgren Holding af 1940 ApS	100%	-5.844.155	0
Vrangslund ApS	100%	5.898.855	-59.160
Majgrens Bogbinderi A/S	75%	1.845.531	496.263
Sigurd 27 ApS	100%	7.215.973	1.878.704
The Adress Kro & Hotel ApS	100%	141.168	91.168

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KR Investment IV ApS	50%	-1.788.703	-1868.703
Bric Development A/S	25%	530.379	0
Colosserum-Brick Holding ApS	50%	224.693	119.210

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	11.608.123	6.711.481	0	18.444.604
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.472.478	-2.779.356	0	1.693.122
Egenkapital ultimo	125.000	16.080.601	3.932.125	0	20.137.726

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med bogført værdi 14.168.325 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.