

# **HAPPY2B-ESTATE ApS**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/07/2015**

---

**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 null  
1263 København K

CVR-nr: 32361315  
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

**Revisor**

AJP REVISION ApS  
Hjortespringparken 18  
Herlev  
DK Danmark

CVR-nr: 26998549  
P-enhed: 1005037080

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014

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

København, den 04/07/2015

**Direktion**

Tina Maria Frøslev-Jørgensen

# 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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

Herlev, 04/07/2015

Kim Hersland  
Statsautoriseret revisor  
AJP REVISION ApS

# 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. 4.570.684, 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

Det er selskabets 4. regnskabsår.

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 eksklusivt 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 disses 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. 12.600 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 24,50%.

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.594.238</b>	<b>3.085.918</b>
Personaleomkostninger .....		-564.506	-706.799
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-95.990
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.029.732</b>	<b>2.283.129</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		1.366.410	2.940.011
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		2.904.212	4.397.490
Andre finansielle indtægter .....		480.646	984.910
Øvrige finansielle omkostninger .....		-856.958	-682.850
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.924.042</b>	<b>9.922.690</b>
Ekstraordinære omkostninger .....		-353.358	-50.000
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.570.684</b>	<b>9.872.690</b>
Skat af årets resultat .....	1	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>4.570.684</b>	<b>9.872.690</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		4.270.622	5.977.501
Overført resultat .....		300.062	3.895.189
<b>I alt .....</b>		<b>4.570.684</b>	<b>9.872.690</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		19.237.272	9.863.602
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>19.237.272</b>	<b>9.863.602</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		7.865.462	4.853.490
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		4.551.421	3.225.011
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		560.000	560.000
Andre tilgodehavender .....		40.000	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.016.883</b>	<b>8.678.501</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.254.155</b>	<b>18.542.103</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		535.736	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.607.465	248.088
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		2.499.599	6.190.977
Andre tilgodehavender .....		2.176.862	4.589.106
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.819.662</b>	<b>11.028.171</b>
Likvide beholdninger .....		107.326	433
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.926.988</b>	<b>11.028.604</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>42.181.143</b>	<b>29.570.707</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		11.608.123	7.337.501
Overført resultat .....		6.711.481	6.411.419
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>18.444.604</b>	<b>13.873.920</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.830.449	6.872.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.830.449</b>	<b>6.872.684</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		1.953.329	3.566.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		859.424	1.362.509
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		347.124	302.628
Skyldig selskabsskat .....		-22.000	-22.000
Anden gæld .....		7.156.052	2.638.361
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.612.161	976.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.906.090</b>	<b>8.824.103</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.736.539</b>	<b>15.696.787</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>42.181.143</b>	<b>29.570.707</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger. kr.
Kostpris primo	10.039.831
Tilgang	10.145.475
Afgang	-787.556
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.397.750</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	176.229
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	-15.751
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>160.578</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.237.272</u></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	786.000	285.000
Tilgang	138.000	0
Afgang	-30.240	-40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>893.760</b>	<b>245.000</b>
Nettoopskrivninger primo	4.067.490	2.940.011
Andel i årets resultat jf. note	2.904.212	1.366.410
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>6.971.702</b>	<b>4.306.421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.865.462</b>	<b>4.551.421</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>7.865.462</b>	<b>4.551.421</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Rent af Home ApS	100%	235.648	26.996
Ejendomsinvest Sjælland ApS	76%	2.112.169	149.353
Majgren Holding af 1940 ApS	100%	-5.844.155	-305.422
Vrangslund ApS	100%	2.056.324	-107.920
Majgrens Bogbinderi A/S	75%	1.186.630	496.263
Vangegaard ApS	100%	88.000	2.940.269
The Adress Kro & Hotel ApS	100%	50.000	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%	2.400.032	2.320.032
Bric Development A/S	25%	1.920.117	0
Sigurd 27 ApS	50%	5.337.269	2.735.127
Colosserum-Brick Holding ApS	50%	407.790	-2.307
Ejendommen Bregnerød Byvej 2-4 ApS	0%	80.000	0

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	7.337.501	6.411.419	0	13.873.920
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.270.622	300.062	0	4.570.684
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>11.608.123</b>	<b>6.711.481</b>	<b>0</b>	<b>18.444.604</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med bogført værdi 19.237.272 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.