

**Happy Homes ApS**  
Ternevej 84, 7430 Ikast

**CVR-nr. 36 72 72 25**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

Brian Lønborg Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Happy Homes ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 30. maj 2024

### Direktion

Jonas Aaes-Jørgensen

Brian Lønborg Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Happy Homes ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Happy Homes ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 30. maj 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Happy Homes ApS Ternevej 84 7430 Ikast  CVR-nr.: 36 72 72 25 Stiftet: 28. april 2015 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jonas Aaes-Jørgensen Brian Lønborg Poulsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Dalgasgade 23, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 12 t.kr. mod 46 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Happy Homes ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>158.724</b>	<b>145.104</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.138	-47.138
<b>Driftsresultat</b>	<b>111.586</b>	<b>97.966</b>
Andre finansielle indtægter	1.492	187
Øvrige finansielle omkostninger	-89.326	-31.044
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.752</b>	<b>67.109</b>
1 Skat af årets resultat	-11.918	-21.512
<b>Årets resultat</b>	<b>11.834</b>	<b>45.597</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	11.834	45.597
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.834</b>	<b>45.597</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.232.146</u>	<u>2.279.284</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.232.146</u>	<u>2.279.284</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.232.146</u></b>	<b><u>2.279.284</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.875</u>	<u>13.825</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.875</u>	<u>13.825</u>
	Likvide beholdninger	<u>53.906</u>	<u>86.364</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>63.781</u></b>	<b><u>100.189</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.295.927</u></b>	<b><u>2.379.473</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	257.444	245.610
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>307.444</b>	<b>295.610</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	38.400	34.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>38.400</b>	<b>34.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.662.441	1.675.515
4 Gæld til pengeinstitutter	132.944	190.457
5 Deposita	49.136	49.136
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.844.521	1.915.108
Kortfristet del af langfristet gæld	87.964	102.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	15.165
Selskabsskat	2.118	9.512
Anden gæld	7.480	6.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	105.562	134.155
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.950.083</b>	<b>2.049.263</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.295.927</b>	<b>2.379.473</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	200.013	250.013
Årets overførte overskud eller underskud	0	45.597	45.597
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	245.610	295.610
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.834	11.834
	<b>50.000</b>	<b>257.444</b>	<b>307.444</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	8.118	17.512
Årets regulering af udskudt skat	3.800	4.000
	<b><u>11.918</u></b>	<b><u>21.512</u></b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	2.603.030	2.603.030
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>2.603.030</u></b>	<b><u>2.603.030</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-323.746	-276.608
Årets afskrivninger	-47.138	-47.138
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-370.884</u></b>	<b><u>-323.746</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.232.146</u></b>	<b><u>2.279.284</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.678.405	1.692.429
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.964	-16.914
	<b><u>1.662.441</u></b>	<b><u>1.675.515</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.508.751	1.561.987
<b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	204.944	276.457
Heraf forfalder inden for 1 år	-72.000	-86.000
	<b><u>132.944</u></b>	<b><u>190.457</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	49.136	49.136
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>49.136</b></u>	<u><b>49.136</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.719 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.232 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Ingen.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jonas Aaes-Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Aaes-Jørgensen

Direktør

ID: 9850f5a0-767c-44f0-b0bf-10fece1dc3b2

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 19:22:30

Underskrevet med MitID



## Brian Lønborg Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Lønborg Poulsen

Direktør

ID: 844cc9b9-70aa-445f-87f0-c886f666a116

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 07:53:02

Underskrevet med MitID



## Ole Baastrup Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Baastrup Søndergaard

Revisor

ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 21:11:04

Underskrevet med MitID



## Brian Lønborg Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Lønborg Poulsen

Dirigent

ID: 844cc9b9-70aa-445f-87f0-c886f666a116

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 07:25:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 680db5WJPSs251824807

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).