

**Happy CPH ApS**

Tigervej 14, 4600 Køge

(CVR. nr. 37 90 42 36)

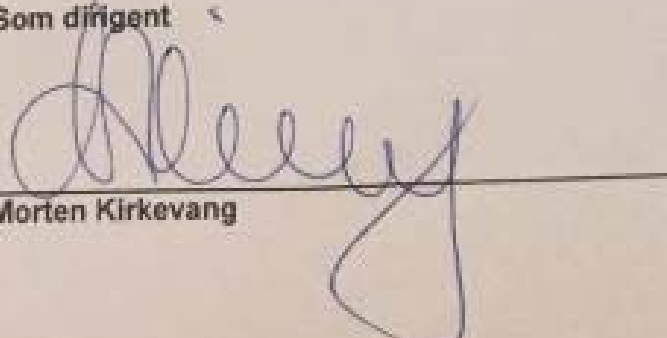
**Årsrapport for 2016/2017**

1. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.

Den 8. december 2017

Som dirigent

  
Morten Kirkevang

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 2. august 2016 - 30. september 2017	5
Balance pr. 30. september 2017	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Happy CPH ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

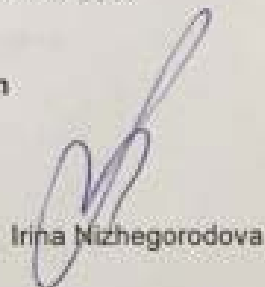
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. november 2017

**Direktion**



Morten Kirkevang



Irina Nizhegorodova

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Happy Cph ApS  
Tigervej 14, 4600 Køge

CVR.nr. 37 90 75 37  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
(1. regnskabsår : 2. august 2016 - 30. september 2017)

Hjemstedskommune: Køge

**Direktion:** Morten Kirkevang  
Irina Nizhegorodova

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatoppgørelse 2. august 2016 - 30. september 2017

<u>Note</u>		<u>2016/2017</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	108.679
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	108.679
	Andre finansielle omkostninger	<u>-101.602</u>
	<b>Resultat før skat</b>	7.077
2	Skat af årets resultat	<u>-1.584</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>5.493</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overførsel til næste år	<u>5.493</u>
		<u>5.493</u>

**Balance pr. 30. september 2017**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Aktiver:</u></b>	<b><u>2016/2017</u></b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>	
3	Investeringsejendomme	<u>3.258.415</u>
		<u>3.258.415</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.258.415</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>	
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.559</u>
		<u>4.559</u>
	<b>Likvide midler</b>	<u>23.169</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>27.728</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.286.143</u></u>

**Balance pr. 30. september 2017**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Passiver:</u></b>	<b><u>2016/2017</u></b>
	<b>Egenkapital:</b>	
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	<u>5.493</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>55.493</u>
	<b>Gæld:</b>	
	<b>Langfristet gæld:</b>	
5	Prioritetsgæld	<u>2.420.208</u>
		<u>2.420.208</u>
	<b>Kortfristet gæld:</b>	
	Kortfristet del af langfristet gæld	60.000
	Gæld til associerede virksomheder	132.458
	Skyldig selskabsskat	1.584
	Anden gæld	<u>616.400</u>
		<u>810.442</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>3.230.650</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>3.286.143</u>
6	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	



## Noter

### 1. Personalemkostninger:

Der har ikke været ansatte i selskabet udover en ulønnet direktør.

### 2. Skat:

	<u>2016/2017</u>
Beregnet selskabsskat	1.584
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>
	<u>1.584</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

### 3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	0
Årets tilgang	<u>3.258.415</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.258.415</u>
Opskrivninger primo	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.258.415</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2016 t.kr. 3.650.

### 4. Egenkapital:

Selskabskapital	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	0
Årets resultat	<u>5.493</u>
Overført resultat, ultimo	<u>5.493</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>55.493</u></u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i kapitalen siden stiftelsen.

## Noter

### **5. Langfristet gæld:**

Af restgælden forfalder t.kr. 2.163 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

### **6. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.480, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 3.258.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

### **Generelt**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten "bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægt, ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

### **Skat**

Årets skat omfatter skat af skattepligtig indkomst og forskydning i udskudt skat. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningsgrundlaget for udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig bogført værdi og skattemæssig værdi på skatterelaterede aktiver.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forretningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.