

**Happy CPH ApS**

Tigervej 14, 4600 Køge

(CVR. nr. 37 90 42 36)

**Årsrapport for 2021/2022**

6. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.**

**Den 15. marts 2023**

**Som dirigent**

---

**Morten Kirkevang**

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022	5
Balance pr. 30. september 2022	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/2022 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 10. januar 2023

### **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  
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.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

<u>Note</u>		<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	680.666	655.982
1	Personaleomkostninger	<u>-268.484</u>	<u>-171.990</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	412.182	483.992
	Andre finansielle omkostninger	-116.872	-269.392
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	295.310	214.600
2	Skat af årets resultat	<u>-66.554</u>	<u>-48.991</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>228.756</u>	<u>165.609</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overførsel til næste år	<u>228.756</u>	<u>165.609</u>
		<u>228.756</u>	<u>165.609</u>

**Balance pr. 30. september 2022**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Aktiver:</u></b>	<b><u>2021/2022</u></b>	<b><u>2020/2021</u></b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>7.475.570</u>	<u>7.475.570</u>
		<u>7.475.570</u>	<u>7.475.570</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.475.570</u>	<u>7.475.570</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide midler</b>	<u>311.118</u>	<u>191.859</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>311.118</u>	<u>191.859</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.786.688</u></u>	<u><u>7.667.429</u></u>

## Balance pr. 30. september 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>1.413.726</u>	<u>1.184.970</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.463.726</u>	<u>1.234.970</u>
	 <b>Hensættelser:</b>		
	Udskudt skat	<u>174.000</u>	<u>174.000</u>
	 <b>Gæld:</b>		
	<b>Langfristet gæld:</b>		
5	Prioritetsgæld	3.193.142	3.349.669
	Selskabsskat	<u>56.032</u>	<u>41.410</u>
		<u>3.249.174</u>	<u>3.391.079</u>
	 <b>Kortfristet gæld:</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	158.000	161.000
	Gæld til associerede virksomheder	1.473.886	1.430.957
	Forudbetalinger	53.450	0
	Skyldig selskabsskat	36.932	37.529
	Anden gæld	<u>1.177.520</u>	<u>1.237.894</u>
		<u>2.899.788</u>	<u>2.867.380</u>
	 <b>Gæld i alt</b>	<u>6.148.962</u>	<u>6.258.459</u>
	 <b>Passiver i alt</b>	<u>7.786.688</u>	<u>7.667.429</u>
6	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		



## Noter

<b><u>1. Personalemkostninger:</u></b>	<b><u>2021/2022</u></b>	<b><u>2020/2021</u></b>
Lønninger	262.714	170.859
Sociale omkostninger	5.770	1.131
	<u>268.484</u>	<u>171.990</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

### **2. Skat:**

Beregnet selskabsskat	65.032	47.410
Regulering af skat, tidligere år	1.522	1.581
	<u>66.554</u>	<u>48.991</u>

Selskabet har betalt t.kr. 46 i selskabsskat i regnskabsåret.

### **3. Materielle anlægsaktiver:**

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Kostpris primo	6.680.475
Tilgang i årets løb	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>6.680.475</u>
Opskrivninger primo	795.095
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>795.095</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>7.475.570</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 6.000.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 743 og et gennemsnitligt afkastkrav på 10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

## Noter

<b><u>4. Egenkapital:</u></b>	<b><u>2021/2022</u></b>	<b><u>2020/2021</u></b>
Selskabskapital	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	1.184.970	1.019.361
Årets resultat	<u>228.756</u>	<u>165.609</u>
Overført resultat, ultimo	<u>1.413.726</u>	<u>1.184.970</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>1.463.726</u></u></b>	<b><u><u>1.234.970</u></u></b>

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

### **5. Langfristet gæld:**

Af restgælden forfalder t.kr. 2.541 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.351, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 7.476.

## **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.