

Happy CPH ApS

Tigervej 14, 4600 Køge

(CVR. nr. 37 90 42 36)

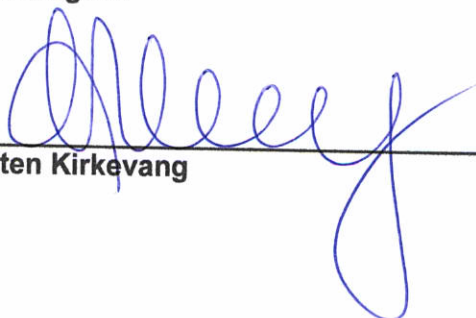
Årsrapport for 2018/2019

3. regnskabsår

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

Den 6. februar 2020

Som dirigent



Morten Kirkevang

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019	5
Balance pr. 30. september 2019	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/2019 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.

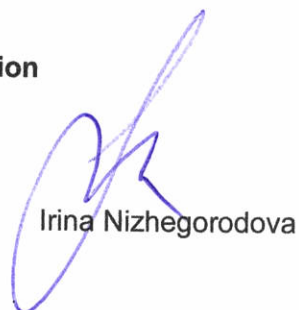
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. oktober 2019

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 2018 - 30. september 2019

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Bruttofortjeneste	394.427	255.756
1 Personaleomkostninger	<u>-46.294</u>	<u>-50.000</u>
Resultat før finansielle poster	348.133	205.756
Andre finansielle omkostninger	-102.838	-105.633
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>795.095</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	1.040.390	100.123
2 Skat af årets resultat	<u>-227.944</u>	<u>-22.269</u>
Årets resultat	<u><u>812.446</u></u>	<u><u>77.854</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overførsel til næste år	<u>812.446</u>	<u>77.854</u>
	<u>812.446</u>	<u>77.854</u>

Balance pr. 30. september 2019

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsejendomme	<u>4.053.510</u>	<u>3.258.415</u>
		<u>4.053.510</u>	<u>3.258.415</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.053.510</u>	<u>3.258.415</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Likvide midler	<u>142.445</u>	<u>39.892</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>142.445</u>	<u>39.892</u>
	Aktiver i alt	<u>4.195.955</u>	<u>3.298.307</u>

Balance pr. 30. september 2019

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	895.793	83.347
4	Egenkapital i alt	<u>945.793</u>	<u>133.347</u>
	 Hensættelser:		
	Udskudt skat	174.000	0
	 Gæld:		
	Langfristet gæld:		
5	Prioritetsgæld	2.295.716	2.358.661
	Selskabsskat	53.944	22.220
		<u>2.349.660</u>	<u>2.380.881</u>
	 Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	62.000	61.000
	Gæld til associerede virksomheder	133.189	129.310
	Skyldig selskabsskat	22.220	1.633
	Anden gæld	509.093	592.136
		<u>726.502</u>	<u>784.079</u>
	 Gæld i alt	<u>3.076.162</u>	<u>3.164.960</u>
	 Passiver i alt	<u>4.195.955</u>	<u>3.298.307</u>
6	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

<u>1. Personaleomkostninger:</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Lønninger	45.905	50.000
Sociale omkostninger	389	0
	<u>46.294</u>	<u>50.000</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat:

Beregnet selskabsskat	53.944	22.220
Regulering udskudt skat	174.000	0
Regulering af skat, tidligere år	0	49
	<u>227.944</u>	<u>22.269</u>

Selskabet har betalt kr. 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	<u>3.258.415</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.258.415</u>
Årets opskrivning	<u>795.095</u>
Opskrivninger ultimo	<u>795.095</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>4.053.510</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2018 t.kr. 3.650.

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

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 405 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

<u>4. Egenkapital:</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Selskabskapital	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	83.347	5.493
Årets resultat	<u>812.446</u>	<u>77.854</u>
Overført resultat, ultimo	<u>895.793</u>	<u>83.347</u>
Egenkapital i alt	<u><u>945.793</u></u>	<u><u>133.347</u></u>

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

5. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 2.043 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

6. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.358, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 4.054.

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 nominel 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 nominel værdi.