

**HappyHouses ApS**  
Torneåvej 12, 7430 Ikast

**CVR-nr. 40 45 45 94**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2024

---

Thomas Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HappyHouses 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 5. juni 2024

### **Direktion**

Thomas Johansen

Brian Lønborg Poulsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i HappyHouses ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HappyHouses 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 revisorers 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 5. juni 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HappyHouses ApS Torneåvej 12 7430 Ikast
	CVR-nr.: 40 45 45 94 Stiftet: 16. april 2019 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Johansen Brian Lønborg Poulsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord, Dalgasgade 30, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Tømrerkompagniet ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -3.307 kr. mod 17.124 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HappyHouses 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.

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 investeringsejendomme 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HappyHouses ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### 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>137.138</b>	<b>112.389</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.018	-26.155
Andre finansielle indtægter	439	0
Øvrige finansielle omkostninger	-112.116	-56.922
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.557</b>	<b>29.312</b>
1 Skat af årets resultat	250	-12.188
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.307</b>	<b>17.124</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	17.124
Disponeret fra overført resultat	-3.307	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.307</b>	<b>17.124</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>1.781.671</u>	<u>1.774.189</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.781.671</u>	<u>1.774.189</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.781.671</u></b>	<b><u>1.774.189</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	250	0
	Andre tilgodehavender	<u>6.800</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.050</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>139.155</u>	<u>204.782</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>146.205</u></b>	<b><u>204.782</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.927.876</u></b>	<b><u>1.978.971</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.041	12.348
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>59.041</u></b>	<b><u>62.348</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til pengeinstitutter	1.776.625	1.791.424
4 Deposita	22.500	22.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.799.125</u>	<u>1.813.924</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	25.313	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.148	18.483
Selskabsskat	0	12.188
Anden gæld	3.249	22.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>69.710</u>	<u>102.699</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.868.835</u></b>	<b><u>1.916.623</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.927.876</u></b>	<b><u>1.978.971</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-4.776	45.224
Årets overførte overskud eller underskud	0	17.124	17.124
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	12.348	62.348
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.307	-3.307
	<b>50.000</b>	<b>9.041</b>	<b>59.041</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	12.188
Årets regulering af udskudt skat	-250	0
	<u><b>-250</b></u>	<u><b>12.188</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.847.925	1.029.000
Tilgang i årets løb	36.500	818.925
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>1.884.425</b></u>	<u><b>1.847.925</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-73.736	-47.581
Årets afskrivninger	-29.018	-26.155
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u><b>-102.754</b></u>	<u><b>-73.736</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>1.781.671</b></u>	<u><b>1.774.189</b></u>
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.801.938	1.831.424
Heraf forfalder inden for 1 år	-25.313	-40.000
	<u><b>1.776.625</b></u>	<u><b>1.791.424</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.714.200</u>	<u>1.702.927</u>
<b>4. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>22.500</b></u>	<u><b>22.500</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebrev nom. 1.900 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.747 t.kr.

### 6. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Ingen.

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TØMRERKOMPAGNIET ApS, CVR-nr. 31593492, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.