



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KJOVENHAVN 42 APS**  
**WEYSESGADE 13, 2100 KØBENHAVN Ø**  
**ÅRSRAPPORT**  
**11. AUGUST 2016 - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2018

---

Kristian Kyed

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 11. august 2016 - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Kjøbenhavn 42 ApS  
Weysesgade 13  
2100 København Ø

CVR-nr.: 37 92 65 07  
Stiftet: 11. august 2016  
Hjemsted: København Ø  
Regnskabsår: 11. august 2016 - 31. december 2017

**Direktion**

Kristian Deleuran Kyed  
Jonas Jakob Lisberg Lehmann

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017 for Kjøbenhavn 42 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. maj 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kristian Deleuran Kyed

\_\_\_\_\_  
Jonas Jakob Lisberg Lehmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Kjøbenhavn 42 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjøbenhavn 42 ApS for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

København, den 31. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden 11. august 2016 - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK -91. Balancen viser en egenkapital på DKK 49.909.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 11. AUGUST - 31. DECEMBER

	Note	2016/17 kr.
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>47.659</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-47.750
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-91</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-91</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-91
<b>I ALT</b> .....		<b>-91</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		1.646.139
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>1.646.139</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.646.139</b>
Likvide beholdninger.....		70.451
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>70.451</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.716.590</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-91
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>49.909</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.131.181
Gæld til associerede virksomheder.....		450.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.581.181</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	35.000
Depositum.....		40.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>85.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.666.681</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.716.590</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Medarbejderforhold	5	

## NOTER

				2016/17 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Investeringsejen- omme	
Tilgang.....				1.646.139	
Kostpris 31. december 2017.....				1.646.139	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>				<b>1.646.139</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>2</b>
		Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 11. august 2016.....		50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-91	-91	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>		<b>50.000</b>	<b>-91</b>	<b>49.909</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>3</b>
	11/8 2016 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	1.166.181	35.000	991.181	
Gæld til associerede virksomheder	0	450.000	0	0	
	<b>0</b>	<b>1.616.181</b>	<b>35.000</b>	<b>991.181</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.200, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 1.646. Derudover er der tinglyst sikkerhedsstillelser for i alt tkr. 21.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
2					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Sammenligningstal

Der er ingen sammenligningstal i resultatopgørelsen eller balancen, da det er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 11. august 2016 - 31. december 2017.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejere.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.