



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

C/O KRISTIAN DELEURAN KYED, VESTERBROGADE 97C 3., 1620 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2019

Kristian Kyed

CVR-NR. 37 92 65 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Kjøbenhavn 42 ApS
c/o Kristian Deleuran Kyed
Vesterbrogade 97C 3.
1620 København V

CVR-nr.: 37 92 65 07
Stiftet: 11. august 2016
Hjemsted: København Ø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kristian Deleuran Kyed
Jonas Jakob Lisberg Lehmann

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 3. maj 2019

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 1. januar - 31. december 2018 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 3. maj 2019

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.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model med et afkast på 4 % svarende til markedsrapport fra Colliers for 4. kv. 2018.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 518.328 mod -91 for perioden 11. august 2016 - 31. december 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK 568.237.

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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		90.552	47.659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		603.861	0
DRIFTSRESULTAT		694.413	47.659
Andre finansielle omkostninger.....		-29.926	-47.750
RESULTAT FØR SKAT		664.487	-91
Skat af årets resultat.....	1	-146.159	0
ÅRETS RESULTAT		518.328	-91
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		518.328	-91
I ALT		518.328	-91

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		2.250.000	1.646.139
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.250.000	1.646.139
ANLÆGSAKTIVER.....		2.250.000	1.646.139
Likvide beholdninger.....		104.360	70.451
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		104.360	70.451
AKTIVER.....		2.354.360	1.716.590

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		518.237	-91
EGENKAPITAL.....	3	568.237	49.909
Hensættelse til udskudt skat.....		132.849	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		132.849	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.102.562	1.131.181
Gæld til associerede virksomheder.....		450.000	450.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.552.562	1.581.181
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	33.423	35.000
Depositum.....		41.354	40.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.625	10.000
Selskabsskat.....		13.310	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		100.712	85.500
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.653.274	1.666.681
PASSIVER.....		2.354.360	1.716.590
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.310	0	
Regulering af udskudt skat.....	132.849	0	
	146.159	0	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		1.646.139	
Kostpris 31. december 2018.....		1.646.139	
Årets opskrivninger		603.861	
Opskrivninger 31. december 2018.....		603.861	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		2.250.000	
Boligudlejningsejendomme, værdiansat til i alt 2,25 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model med et afkast på 4 % svarende til markedsrapport fra Colliers for 4. kv. 2018.			
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-91	49.909
Forslag til resultatdisponering.....		518.328	518.328
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	518.237	568.237
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2017 gæld i alt
			Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.135.985	33.423	960.985
Gæld til associerede virksomheder.....	450.000	0	450.000
	1.585.985	33.423	1.410.985
			1.616.181
			35.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.200, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 2.250. Derudover er der tinglyst sikkerhedsstillelser for i alt tkr. 21.			

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.