



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, HAVNEHOLMEN 24, 5. TV., 1561 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2022

Kristian Deleuran 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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Kjøbenhavn 42 ApS
c/o Kristian Deleuran Kyed
Havneholmen 24, 5. tv.
1561 København V

CVR-nr.: 37 92 65 07
Stiftet: 11. august 2016
Kommune: København
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 17. maj 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 17. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 350.114 mod 725.472 for perioden 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.370.413.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		209.655	143.685
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	848.465
DRIFTSRESULTAT		509.655	992.150
Andre finansielle omkostninger.....		-60.563	-62.019
RESULTAT FØR SKAT		449.092	930.131
Skat af årets resultat.....	1	-98.978	-204.659
ÅRETS RESULTAT		350.114	725.472
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		350.114	725.472
I ALT		350.114	725.472

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		6.000.000	5.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.000.000	5.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.000.000	5.700.000
Likvide beholdninger.....		13.659	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.659	0
AKTIVER.....		6.013.659	5.700.000

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		2.320.413	1.970.299
EGENKAPITAL.....		2.370.413	2.020.299
Hensættelse til udskudt skat.....		572.512	506.512
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		572.512	506.512
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.009.696	1.041.755
Banklån.....		846.260	873.545
Gæld til associerede virksomheder.....		997.571	978.010
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.853.527	2.893.310
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.000	32.000
Gæld til pengeinstitutter.....		37.200	134.352
Depositum.....		95.733	71.531
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.500	15.000
Selskabsskat.....		28.978	17.996
Anden gæld.....		1.159	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.637	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		217.207	279.879
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.070.734	3.173.189
PASSIVER.....		6.013.659	5.700.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	1.970.299	2.020.299
Forslag til resultatdisponering.....		350.114	350.114
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	2.320.413	2.370.413

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.978	17.996	
Regulering af udskudt skat.....	66.000	186.663	
	98.978	204.659	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2021.....	3.397.674	
Kostpris 31. december 2021.....	3.397.674	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	2.302.326	
Årets værdireguleringer.....	300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	2.602.326	

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... 6.000.000

Investeringsejendommene består af 2 boligudlejningsejendomme. Dagsværdien for boligejendommene er pr. 31. december 2021 vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendommen beliggende i København NV er værdiansat pr. 31. december 2021 til 3.200 t.DKK, hvor der er benyttet et afkastkrav på 3,25%. Årets værdiregulering udgør 200 t.DKK som indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 3.507 t.DKK og 4.464 t.DKK.

Investeringsejendommen beliggende i Valby er værdiansat pr. 31. december 2021 til 2.600 t.DKK, hvor der er benyttet et afkastkrav på 3,75%. Årets værdiregulering udgør 100 t.DKK som indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.554 t.DKK og 2.918 t.DKK.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.041.696	32.000	881.696	1.073.755	
Banklån.....	883.460	37.200	697.460	910.745	
Gæld til associerede virksomheder.....	997.571	0	997.571	978.010	
	2.922.727	69.200	2.576.727	2.962.510	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 1.042, er der givet pant i investeringsejendomme på tkr. 1.200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 6.000.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve på i alt tkr. 1.220, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Derudover har selskabet tinglyst sikkerhedsstillelser for i alt tkr. 45.

	2021	2020	
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2021 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 lejer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.