



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, FADET 45, 4. TH, 1799 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2023

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, Fadet 45, 4. th
1799 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 26. april 2023

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 2022 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 26. april 2023

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 2022 udviser et resultat på DKK -1.023.002 mod 350.114 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.347.411.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-4.499	209.655
Andre driftsomkostninger.....		-467.328	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-800.000	300.000
DRIFTSRESULTAT.....		-1.271.827	509.655
Andre finansielle indtægter.....		12.262	0
Andre finansielle omkostninger.....		-54.446	-60.563
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.314.011	449.092
Skat af årets resultat.....	1	291.009	-98.978
ÅRETS RESULTAT.....		-1.023.002	350.114
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.023.002	350.114
I ALT.....		-1.023.002	350.114

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.600.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.600.000	6.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.600.000	6.000.000
Likvide beholdninger.....		583.754	13.659
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		583.754	13.659
AKTIVER.....		3.183.754	6.013.659

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.297.411	2.320.413
EGENKAPITAL.....		1.347.411	2.370.413
Hensættelse til udskudt skat.....		209.849	572.512
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		209.849	572.512
Gæld til realkreditinstitutter.....		976.991	1.009.696
Banklån.....		0	846.260
Gæld til associerede virksomheder.....		512.480	997.571
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.489.471	2.853.527
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.000	32.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	37.200
Depositum.....		18.000	95.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.800	17.500
Selskabsskat.....		63.654	28.978
Anden gæld.....		1.249	1.159
Periodeafgrænsningsposter.....		2.320	4.637
Kortfristede gældsforpligtelser.....		137.023	217.207
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.626.494	3.070.734
PASSIVER.....		3.183.754	6.013.659
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	2.320.413	2.370.413
Forslag til resultatdisponering.....		-1.023.002	-1.023.002
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	1.297.411	1.347.411

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	71.654	32.978	
Regulering af udskudt skat.....	-362.663	66.000	
	-291.009	98.978	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2022.....		3.397.674	
Afgang.....		-1.751.535	
Kostpris 31. december 2022.....		1.646.139	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.602.325	
Årets værdireguleringer.....		-800.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-848.464	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		953.861	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		2.600.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Ejendom
Dagsværdi 31. december 2022.....		2.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-800.000

Investeringsejendomme består af 1 boligudlejningsejendomme. Dagsværdien for boligejendommen er pr. 31. december 2022 vurderet på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme.

Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 48 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er på 57 kvm, hvilket svarer til en gennemsnitlig handelspris på 2,6 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.008.991	32.000	848.991	1.041.696	
Banklån.....	0	0	0	883.460	
Gæld til associerede virksomheder.....	512.480	0	512.480	997.571	
	1.521.471	32.000	1.361.471	2.922.727	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 1.009, er der givet pant i investeringsejendomme på tkr. 1.200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 2.600.

Selskabet har udstedet afgittpantebrev på i alt tkr. 260, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Derudover har selskabet tinglyst sikkerhedsstillelser for i alt tkr. 22.

	2022	2021
--	------	------

Medarbejderforhold

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	2	2
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2022 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 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.