



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2024

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.....	13-15

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2024

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 2023 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 2024

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 2023 udviser et resultat på DKK 94.635 mod -1.023.002 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.442.046.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Overfor kreditorerne har selskabets associerede selskaber afgivet tilbagetrædelseserklæring.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-3.647	-4.499
Andre driftsomkostninger.....		0	-467.328
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		167.750	-800.000
DRIFTSRESULTAT		164.103	-1.271.827
Andre finansielle indtægter.....		35	12.262
Andre finansielle omkostninger.....		-41.993	-54.446
RESULTAT FØR SKAT		122.145	-1.314.011
Skat af årets resultat.....	1	-27.510	291.009
ÅRETS RESULTAT		94.635	-1.023.002
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		94.635	-1.023.002
I ALT		94.635	-1.023.002

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.675.000	2.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.675.000	2.600.000
Andre værdipapirer.....		329.604	0
Finansielle anlægsaktiver.....	3	329.604	0
ANLÆGSAKTIVER.....		4.004.604	2.600.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.000	0
Tilgodehavender.....		10.000	0
Likvide beholdninger.....		138.093	583.754
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		148.093	583.754
AKTIVER.....		4.152.697	3.183.754

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.392.046	1.297.411
EGENKAPITAL.....		1.442.046	1.347.411
Hensættelse til udskudt skat.....		237.359	209.849
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		237.359	209.849
Gæld til realkreditinstitutter.....		943.627	976.991
Gæld til associerede virksomheder.....		1.125.755	512.480
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.069.382	1.489.471
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.000	32.000
Depositum.....		18.000	18.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.800	19.800
Selskabsskat.....		0	63.654
Anden gæld.....		330.950	1.249
Periodeafgrænsningsposter.....		2.160	2.320
Kortfristede gældsforpligtelser.....		403.910	137.023
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.473.292	1.626.494
PASSIVER.....		4.152.697	3.183.754
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	1.297.411	1.347.411
Forslag til resultatdisponering.....		94.635	94.635
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	1.392.046	1.442.046

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	71.654	
Regulering af udskudt skat.....	27.510	-362.663	
	27.510	-291.009	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	1.646.139	
Tilgang.....	907.250	
Kostpris 31. december 2023.....	2.553.389	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	953.861	
Årets værdireguleringer.....	167.750	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	1.121.611	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.675.000	

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

	Ejendom	Ejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	2.700.000	975.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000	67.750

Investeringsejendommene består af a boligudlejningsejendomme og 1 erhvervsjendom. Alle boliger er udlejet på korttidskontrakter. Boligerne opgøres på individuelt.

Den ene ejendom er beliggende i København NV. Dagsværdien for boligejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme.

Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 47 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommene er på 57 kvm, hvilket svarer til en gennemsnitlig handelspris på 2.700 mio. kr. og årets værdiregulering er 100 tkr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Den anden ejendom er beliggende i København V. Dagsværdien for erhvervsjendommen er pr. 31. december 2023 opgjort på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2023 er der benyttet en forrentningsprocent på 4,50%. Årets dagsværdiregulering er 68 tkr. og dagsværdien pr. 31. december 2023 er 975 tkr. Driftsafkastet udgør 44 tkr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 933 tkr. og 1.042 tkr.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					3
				Andre værdipapirer	
Tilgang				329.604	
Kostpris 31. december 2023.....				329.604	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				329.604	
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	975.627	32.000	815.627	1.008.991	
Gæld til associerede virksomheder.....	1.125.755	0	1.125.755	512.480	
	2.101.382	32.000	1.941.382	1.521.471	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 976, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 2.700.					
Selskabet har udstedet afgitspantebrev på i alt tkr. 260, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme, samt tinglyst sikkerhedsstillelser for i alt tkr. 61.					
Derudover hæfter selskabet for tkr. 27 af fælleslånet i ejerforeningen.					
Forudsætninger for fortsat drift					6
Overfor kreditorerne har selskabets associerede selskaber afgivet tilbagetrædelseserklæring.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2023 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 af årets resultat

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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.