



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2020

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
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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. juli 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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. juli 2020

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 dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model med et afkast på 3,75 % svarende til markedsrapport fra Colliers for 4. kv. 2019.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 726.590 mod 518.328 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.294.827.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		120.118	90.552
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		850.000	603.861
DRIFTSRESULTAT		970.118	694.413
Andre finansielle omkostninger.....		-38.510	-29.926
RESULTAT FØR SKAT		931.608	664.487
Skat af årets resultat.....	1	-205.018	-146.159
ÅRETS RESULTAT		726.590	518.328
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		726.590	518.328
I ALT		726.590	518.328

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		3.100.000	2.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.100.000	2.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.100.000	2.250.000
Periodeafgrænsningsposter.....		55.000	0
Tilgodehavender.....		55.000	0
Likvide beholdninger.....		87.060	104.360
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		142.060	104.360
AKTIVER.....		3.242.060	2.354.360

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.244.827	518.237
EGENKAPITAL.....	3	1.294.827	568.237
Hensættelse til udskudt skat.....		319.849	132.849
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		319.849	132.849
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.073.180	1.102.562
Gæld til associerede virksomheder.....		459.000	450.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.532.180	1.552.562
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	32.000	33.423
Depositum.....		41.031	41.354
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.625	12.625
Selskabsskat.....		4.818	13.310
Periodeafgrænsningsposter.....		4.730	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		95.204	100.712
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.627.384	1.653.274
PASSIVER.....		3.242.060	2.354.360
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.018	13.310			
Regulering af udskudt skat.....	187.000	132.849			
	205.018	146.159			
 Materielle anlægsaktiver			2		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2019.....		1.646.139			
Kostpris 31. december 2019.....		1.646.139			
Opskrivninger 1. januar 2019.....		603.861			
Årets opskrivninger		850.000			
Opskrivninger 31. december 2019.....		1.453.861			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		3.100.000			
Boligudlejningsejendomme, værdiansat til i alt 3,1 mio. kr., måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model med et afkast på 3,75 % svarende til markedsrapport fra Colliers for 4. kv. 2019.					
Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 2.918 t.DKK og 3.335 t.DKK					
 Egenkapital			3		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	518.237	568.237		
Forslag til resultatdisponering.....		726.590	726.590		
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	1.244.827	1.294.827		
 Langfristede gældsforpligtelser			4		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.105.180	32.000	960.985	1.135.985	33.423
Gæld til associerede virksomheder.....	459.000	0	450.000	450.000	0
	1.564.180	32.000	1.410.985	1.585.985	33.423

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.105, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 3.100. Derudover er der tinglyst sikkerhedsstillelser for i alt tkr. 21.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2018: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2019 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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.