

KJOVENHAVN 42 APS

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. februar 2021

Kristian Deleuran Kyed

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, Vesterbrogade 97C 3.
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. februar 2021

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 2020 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, 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 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 25. februar 2021

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.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af 2 boligudlejningsejendomme. Dagsværdien for boligejendommene er pr. 31. december 2020 vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendommen beliggende i København NV er værdiansat pr. 31. december 2020 til 3.200 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 2.994 t.DKK og 3.421 t.DKK.

Investeringsejendommen beliggende i Valby er værdiansat pr. 31. december 2020 til 2.500 t.DKK, hvor der er benyttet et afkastkrav på 4,25%. Årets værdiregulering udgør 748 t.DKK som indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.387 t.DKK og 2.685 t.DKK.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 725.472 mod 726.590 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.020.299.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		143.685	120.118
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		848.465	850.000
DRIFTSRESULTAT		992.150	970.118
Andre finansielle omkostninger.....		-62.019	-38.510
RESULTAT FØR SKAT		930.131	931.608
Skat af årets resultat.....	1	-204.659	-205.018
ÅRETS RESULTAT		725.472	726.590
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		725.472	726.590
I ALT		725.472	726.590

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		5.700.000	3.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.700.000	3.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.700.000	3.100.000
Periodeafgrænsningsposter.....		0	55.000
Tilgodehavender.....		0	55.000
Likvide beholdninger.....		0	87.060
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	142.060
AKTIVER.....		5.700.000	3.242.060

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.970.299	1.244.827
EGENKAPITAL.....		2.020.299	1.294.827
Hensættelse til udskudt skat.....		506.512	319.849
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		506.512	319.849
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.041.755	1.073.180
Banklån.....		873.545	0
Gæld til associerede virksomheder.....		978.010	459.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.893.310	1.532.180
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.000	32.000
Gæld til pengeinstitutter.....		134.352	0
Depositum.....		71.531	41.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	12.625
Selskabsskat.....		17.996	4.818
Periodeafgrænsningsposter.....		9.000	4.730
Kortfristede gældsforpligtelser.....		279.879	95.204
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.173.189	1.627.384
PASSIVER.....		5.700.000	3.242.060
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	1.244.827	1.294.827
Forslag til resultatdisponering.....		725.472	725.472
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	1.970.299	2.020.299

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.996	18.018	
Regulering af udskudt skat.....	186.663	187.000	
	204.659	205.018	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2020.....	1.646.139	
Tilgang.....	1.751.535	
Kostpris 31. december 2020.....	3.397.674	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	1.453.861	
Årets opskrivninger.....	848.465	
Opskrivninger 31. december 2020.....	2.302.326	

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... 5.700.000

Investeringsejendommene består af 2 boligudlejningsejendomme. Dagsværdien for boligejendommene er pr. 31. december 2020 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 2020 til 3.200 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 2.994 t.DKK og 3.421 t.DKK.

Investeringsejendommen beliggende i Valby er værdiansat pr. 31. december 2020 til 2.500 t.DKK, hvor der er benyttet et afkastkrav på 4,25%. Årets værdiregulering udgør 748 t.DKK som indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.387 t.DKK og 2.685 t.DKK.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.073.755	32.000	913.755	1.105.180	
Banklån.....	910.745	37.200	724.745	0	
Gæld til associerede virksomheder.....	978.010	0	978.010	459.000	
	2.962.510	69.200	2.616.510	1.564.180	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 1.074, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 5.700.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve på i alt tkr. 1.222, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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

Medarbejderforhold**5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2020 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

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.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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