

Kjøbenhavn 42 ApS

c/o Kristian Deleuran Kyed, Fadet 45, 4. th, 1799 København V
CVR-nr.: 37 92 65 07

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. april 2026

Kristian Deleuran Kyed

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| 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 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 30. april 2026

Direktion:

Kristian Deleuran Kyed

Jonas Jakob Lisberg Lehmann

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Kjøbenhavn 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjøbenhavn 42 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 30. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|---------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 62.542 | 432.417 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 230 | -6.717 |
| Driftsresultat | | 62.772 | 425.700 |
| Andre finansielle indtægter | | 85.187 | 519 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | -24.232 | -305.372 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -47.491 | -57.058 |
| Resultat før skat | | 76.236 | 63.789 |
| Skat af årets resultat | 1 | -24.009 | -65.720 |
| Årets resultat | | 52.227 | -1.931 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 52.227 | -1.931 |
| I alt | | 52.227 | -1.931 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 1.520.000 | 1.400.002 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 1.520.000 | 1.400.002 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 24.232 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | 0 | 24.232 |
| Anlægsaktiver | | 1.520.000 | 1.424.234 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 17.225 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 2.675 | 3.205.568 |
| Tilgodehavender | | 19.900 | 3.205.568 |
| Likvide beholdninger | | 1.442.564 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 1.462.464 | 3.205.568 |
| Aktiver | | 2.982.464 | 4.629.802 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.442.342 | 1.390.115 |
| Egenkapital | | 1.492.342 | 1.440.115 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 13.478 | 13.427 |
| Hensatte forpligtelser | | 13.478 | 13.427 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 909.591 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 1.450.872 | 1.933.342 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.450.872 | 2.842.933 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 32.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 0 | 4.709 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.814 | 16.966 |
| Selskabsskat | | 7.958 | 279.652 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 25.772 | 333.327 |
| Gældsforpligtelser | | 1.476.644 | 3.176.260 |
| Passiver | | 2.982.464 | 4.629.802 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Medarbejderforhold

6

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 50.000 | 1.390.115 | 1.440.115 |
| Forslag til resultatdisponering | | 52.227 | 52.227 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 50.000 | 1.442.342 | 1.492.342 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|---------------|---------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 23.958 | 289.652 |
| Regulering af udskudt skat | 51 | -223.932 |
| | 24.009 | 65.720 |

2 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | 1.338.968 |
| Tilgang | 119.769 |
| Kostpris 31. december 2025 | 1.458.737 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025 | 61.033 |
| Årets værdireguleringer | 230 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | 61.263 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 1.520.000 |

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

| kr. | Ejendom |
|--|-----------|
| Dagsværdi 31. december 2025 | 1.520.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopførelsen | 230 |

Investeringssejendommene består af 1 erhvervsejendom.

Ejendommen er beliggende i København V. Dagsværdien for ejendommen er pr. 31. december 2025 opgjort på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2025 er der benyttet en forrentningsprocent på 4,5%.

Årets dagsværdiregulering er 230 tkr. og dagsværdien pr. 31. december 2025 er 1.520 tkr.

Driftsafkastet udgør 68 tkr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 1.440 tkr. og 1.609 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjøbenhavn 42 ApS for 2025 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.