

# **KINNERTON PROPERTIES ApS**

Hammerensgade 6, st th  
1267 København K

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/09/2016**

---

**Annette Møller Beck**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KINNERTON PROPERTIES ApS Hammerensgade 6, st th 1267 København K  Telefonnummer: 38412920  CVR-nr: 35669000 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Klampenborgvej 205 2800 Lyngby DK Danmark
<b>Revisor</b>	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø DK Danmark CVR-nr: 25578198 P-enhed: 1018974173

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kinnerton Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten instilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12/09/2016

## **Direktion**

Jens Bisgaard-Frantzen  
Direktion

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KINNERTON PROPERTIES ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KINNERTON PROPERTIES ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 12/09/2016

Casper Garrelts  
Statsautoriseret revisor  
KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 25578198

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter på udlejede ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter af indestående samt renter på lån fra moderselskab.

Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Balance

### *Ejendomme*

Ejendommene måles til kostpris ved første indregning og efterfølgende dagsværdi. Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres, eller til skønnet dagsværdi på baggrund af ekstern valuar. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

I kostprisen indgår transaktionsomkostninger direkte tilknyttet erhvervelsen ved første indregning.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten Værdiregulering af ejendomme.

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi på baggrund af valuarvurderinger eller et afkastkrav i niveauet 5% samt vedligehold på 73 kr pr. kvadratmeter.

### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### *Selskabskat og udskudt skat*

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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 resultat i resultatopgørelsen.

*Gældsforpligtelser*

Gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		989.956	1.777.482
Eksterne omkostninger .....		-2.828.996	-6.253.572
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-1.839.040</b>	<b>-4.476.090</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.839.040</b>	<b>-4.476.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-3.141.342	6.411.744
Andre finansielle indtægter .....		110.963	8.238
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-3.941.660	-3.842.053
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-8.811.079</b>	<b>-1.898.161</b>
Skat af årets resultat .....	2	-148.243	-3.542
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-8.959.322</b>	<b>-1.901.703</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-8.959.322	-1.901.703
<b>I alt .....</b>		<b>-8.959.322</b>	<b>-1.901.703</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		29.995.894	47.122.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>29.995.894</b>	<b>47.122.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.995.894</b>	<b>47.122.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		9.820	0
Andre tilgodehavender .....		62.138	245.603
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>71.958</b>	<b>245.603</b>
Likvide beholdninger .....		3.941.852	9.544.655
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.013.810</b>	<b>9.790.258</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.009.704</b>	<b>56.912.258</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		6.000.000	6.000.000
Overført resultat .....		-5.861.025	-1.901.703
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>138.975</b>	<b>4.098.297</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.064.332	5.521.120
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		28.000.000	38.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>33.064.332</b>	<b>43.521.120</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		159.765	7.034.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		478.778	13.541
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		167.854	2.245.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>806.397</b>	<b>9.292.841</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>33.870.729</b>	<b>52.813.961</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.009.704</b>	<b>56.912.258</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	3.583.014	3.210.685
Renteomkostninger, øvrige	358.646	631.368
	<b>3.941.660</b>	<b>3.842.053</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	
Aktuel skat	0	0
Ejendomsavance beskatning	148.243	3.542
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>148.243</b>	<b>3.542</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris 1. juli 2015	40.711.256	0
Tilgang i perioden	1.705.894	46.201.256
Afgang i årets løb	-15.690.658	-5.490.000
Kostpris 30. juni 2016	26.726.492	40.711.256
Op- og nedskrivninger 1. juli 2015	6.410.744	0
Periodens op- og nedskrivninger	-3.141.342	6.410.744
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	3.269.402	6.410.744
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	29.995.894	47.122.000

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	6.000.000	-1.901.703	0	4.098.297
Konvertering af gæld til egenkapital	0	5.000.000	0	5.000.000
Årets resultat	0	-8.959.322	0	-8.959.322
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>-5.861.025</b>	<b>0</b>	<b>138.975</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.224.097	159.765	5.064.332	4.397.091
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.000.000	0	28.000.000	0
	<b>33.224.097</b>	<b>159.765</b>	<b>33.064.332</b>	<b>4.397.091</b>

#### 6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom.

#### 7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og er derfor omfattet af reglerne omkring tab af egenkapital i Selskabsloven. Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive retableret i de kommende år via selskabets egen indtjening. Selskabets moderselskab, Kinnerton Mortgage Funds Plc, Subfund Opportunistic Credits B, har udstedt støtterklæring for selskabet.

#### 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet nogen eventualforpligtelser.

#### 9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerheder for DKK 5.376.000.

## 10. Oplysning om ejerskab

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kinnerton Mortgage Funds PLC  
Subfund Opportunistic Credits B  
33 Sir John Rogerson's Quay  
Dublin 2  
Ireland

### Nærtstående parter

Nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med omfatter Kinnerton Capital A/S og ditboliglaan.dk Ejendomskreditselskab ApS.