

Kinnerton Properties ApS

Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

CVR-nr. 35 66 90 00

**Årsrapport for 1. juli 2016 – 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

5. september 2017



\_\_\_\_\_  
dirigent

## **Indhold**

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. juli – 30. juni</b>	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>7</b>
<b>Balance</b>	<b>8</b>
<b>Noter</b>	<b>10</b>

Kinnerton Properties ApS  
Årsrapport 2016/17  
CVR-nr. 35 66 90 00

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kinnerton Properties ApS for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. september 2017

Direktion:



Jens Bisgaard-  
Frantzen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kinnerton Properties ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Properties ApS for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. september 2017

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo  
statsaut. revisor

**Kinnerton Properties ApS**  
Årsrapport 2016/17  
CVR-nr. 35 66 90 00

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedsoplysninger**

**Kinnerton Properties ApS**  
Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

Telefon: 38412920  
CVR-nr: 35 66 90 00  
Stiftet: 6. februar 2014  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsåret: 1. juli – 30. juni

#### **Direktion**

Jens Bisgaard-Frantzen

#### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

#### **Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Klampenborgvej 205  
2800 Lyngby

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
<b>Bruttoresultat</b>		<u>625.886</u>	<u>-1.839.040</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<u>625.886</u>	<u>-1.839.040</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.141.275	-3.141.342
Finansielle indtægter		0	110.963
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.768.182</u>	<u>-3.941.660</u>
<b>Resultat før skat</b>		-1.021	-8.811.079
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>-148.243</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1.021</u>	<u>-8.959.322</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-1.021</u>	<u>-8.959.322</u>
		<u>-1.021</u>	<u>-8.959.322</u>



## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Balance

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Investeringsejendomme		<u>32.137.169</u>	<u>29.995.894</u>
		<u>32.137.169</u>	<u>29.995.894</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>32.137.169</u>	<u>29.995.894</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.820
Andre tilgodehavender		<u>63.358</u>	<u>62.138</u>
		<u>63.358</u>	<u>71.958</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.140.475</u>	<u>3.941.852</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.203.833</u>	<u>4.013.810</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>34.341.002</u>	<u>34.009.704</u>

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Balance

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Anpartskapital		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		<u>-862.046</u>	<u>-5.861.025</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>5.137.954</u>	<u>138.975</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7		
Gæld til kreditinstitutter		4.903.111	5.064.332
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>23.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
		<u>27.903.111</u>	<u>33.064.332</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		161.221	159.765
Modtagne forudbetalinger fra kunder		841.100	0
Anden gæld		<u>297.616</u>	<u>646.632</u>
		<u>1.299.937</u>	<u>806.397</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>29.203.048</u>	<u>33.870.729</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>34.341.002</u>	<u>34.009.704</u>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Properties ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at præsentere bruttoresultat.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration m.v.

#### Dagsværdiregulering

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Ejendomme

Ejendommene måles til kostpris ved første indregning og efterfølgende dagsværdi. Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi.

Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cashflow-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 65 kr. pr. kvadratmeter.

#### Tilgodehavender

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

#### Selskabsskat

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

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

**2 Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

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

**3 Finansielle omkostninger**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.760.274	3.583.014
Andre finansielle omkostninger	<u>7.908</u>	<u>358.646</u>
	<u>2.768.182</u>	<u>3.941.660</u>

**4 Skat af årets resultat**

Ejendomsavance beskatning	<u>0</u>	<u>148.243</u>
---------------------------	----------	----------------

**5 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Investerings ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	<u>26.726.492</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>26.726.492</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	3.289.402
Opskrivninger	<u>2.141.275</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>5.410.677</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<u><b>32.137.169</b></u>

## Årsregnskab 1. juli – 30. juni

### Noter

#### 6 Egenkapital

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	6.000.000	-5.861.025	138.975
Konvertering af gæld til egenkapital	0	5.000.000	5.000.000
Årets resultat	0	-1.021	-1.021
Egenkapital 30. juni 2017	<u>6.000.000</u>	<u>-862.046</u>	<u>5.137.954</u>

#### 7 Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	5.064.332	161.221	4.216.335
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.000.000	0	0
	<u>28.064.332</u>	<u>161.221</u>	<u>4.216.335</u>

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der i selskabets ejendomme tinglyst pantsikkerheder for 5.376.000 kr.