

# Kinnerton Properties II ApS

Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

CVR-nr. 38 72 71 09

**Årsrapport for perioden 20. juni 2017 – 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

21. december 2018

Brynhild Øygaard  
dirigent

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 20. juni 2017 – 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kinnerton Properties II ApS for perioden 20. juni 2017 – 30. september 2018.

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. september 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 20. juni 2017 – 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. december 2018  
Direktion:

---

Jens Bisgaard-Frantzen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Kinnerton Properties II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Properties II ApS for perioden 20. juni 2017 – 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. september 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 20. juni 2017 – 30. september 2018 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 7. december 2018

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo  
statsaut. revisor  
mne34532

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele i andre selskaber.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, der udviser et underskud på 21.713 tkr., og virksomhedens økonomiske stilling er i overensstemmelse med ledelsen forventninger.

Årets værdiregulering på -19.902 tkr. skyldes værdiregulering af kapitalandele til indre værdi.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning der har væsentlig påvirkning på årsregnskabet.

## Årsregnskab 20. juni – 30. september

### Resultatopgørelse

	Note	20. juni 2017 – 30. september 2018
<b>Bruttofortjeneste</b>		-2.124.809
Værdiregulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-19.901.538
Finansielle indtægter	2	171.499
Finansielle omkostninger		<u>-52.532</u>
<b>Resultat før skat</b>		-21.907.380
Skat af årets resultat	3	<u>194.192</u>
<b>Periodens resultat</b>		<u><u>-21.713.188</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000
Overført resultat		<u>-24.713.188</u>
		<u><u>-21.713.188</u></u>

## Årsregnskab 20. juni – 30. september

### Balance

	Note	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>54.506.614</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>54.506.614</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.344.610
Selskabsskat		<u>194.192</u>
		<u>7.538.802</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>209.286</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.748.088</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>62.254.702</u></u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		3.250.000
Overkurs ved emission		76.800.000
Overført resultat		-24.713.188
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>58.336.812</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.880.390</u>
		<u>3.917.890</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.917.890</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>62.254.702</u></u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	5	



## Årsregnskab 20. juni – 30. september

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsår et</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 20. juni 2017	3.250.000	76.800.000	0	0	80.050.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-24.713.188</u>	<u>3.000.000</u>	<u>-21.713.188</u>
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<u><u>3.250.000</u></u>	<u><u>76.800.000</u></u>	<u><u>-24.713.188</u></u>	<u><u>3.000.000</u></u>	<u><u>58.336.812</u></u>

## Årsregnskab 20. juni – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Properties II ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat. Under posten indgår andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med administration.

#### Værdiregulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab samt efter afskrivning på goodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiell leasing, kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

### Balance

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives svarende til den negative indre værdi. I det omfang den negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Årsregnskab 20. juni – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget af dattervirksomhederne inden godkendelsen af selskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

#### Egenkapital

##### *Udbytte*

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

#### 2 Finansielle indtægter

	20. juni 2017
	– 30.
	september
	2018
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>171.499</u>
	<u>171.499</u>

## Årsregnskab 20. juni – 30. september

### Noter

#### 3 Skat af årets resultat

	20. juni 2017 – 30. september 2018
Årets sambeskatningsbidrag	-194.192
	<u>-194.192</u>

#### 4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang i årets løb	74.408.152
Kostpris 30. september 2018	74.408.152
Værdiregulering 20. juni 2017	0
Årets resultat	8.906.790
Andre værdireguleringer	-28.808.328
Værdiregulering 30. september 2018	-19.901.538
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>54.506.614</u></b>

Navn	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
KP II Børkop ApS	København	100%
KP II Frederiksvænget ApS	København	100%
Seniorboligselskabet Middelfart ApS	København	100%

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteska