

---

# ***Kinnerton Properties II ApS***

Hammerensgade 6 th  
1267 København

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 38 72 71 09

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
22/12 2022

Camilla Sofie Halsted  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Kinnerton Properties II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. december 2022

## Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kinnerton Properties II ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Properties II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 22. december 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander  
statsautoriseret revisor  
mne42824

Teiz Mølgaard  
statsautoriseret revisor  
mne49074

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Kinnerton Properties II ApS  
Hammerengade 6 th  
1267 København

CVR-nr.: 38 72 71 09  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 20. juni 2017  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Andre eksterne omkostninger		-1.014.418	-977.288
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.014.418</b>	<b>-977.288</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		20.328.823	13.833.726
Finansielle indtægter	2	131.979	209.292
Finansielle omkostninger	3	-34.744	-67.567
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.411.640</b>	<b>12.998.163</b>
Skat af årets resultat	4	316.346	183.824
<b>Årets resultat</b>		<b>19.727.986</b>	<b>13.181.987</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.243.237	0
Overført resultat	2.484.749	10.181.987
	<b>19.727.986</b>	<b>13.181.987</b>

## Balance 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	85.158.719	68.329.896
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>85.158.719</b>	<b>68.329.896</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.158.719</b>	<b>68.329.896</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.841.530	7.590.532
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		385.604	238.279
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.227.134</b>	<b>7.828.811</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.190.918</b>	<b>123.362</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.418.052</b>	<b>7.952.173</b>
<b>Aktiver</b>		<b>91.576.771</b>	<b>76.282.069</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.250.000	3.250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.243.237	6.078.256
Overført resultat		71.083.534	62.520.531
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>91.576.771</b>	<b>74.848.787</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	39.550
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.393.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.433.282</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.433.282</b>
<b>Passiver</b>		<b>91.576.771</b>	<b>76.282.069</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	3.250.000	0	68.598.785	3.000.000	74.848.785
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	11.243.237	2.484.749	6.000.000	19.727.986
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>3.250.000</b>	<b>11.243.237</b>	<b>71.083.534</b>	<b>6.000.000</b>	<b>91.576.771</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er som holdingselskab direkte eller indirekte at besidde kapitalandele.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	131.979	209.292
	<u><b>131.979</b></u>	<u><b>209.292</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	34.744	67.567
	<u><b>34.744</b></u>	<u><b>67.567</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-201.780	-183.824
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-114.566	0
	<u><b>-316.346</b></u>	<u><b>-183.824</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	74.408.152	74.408.152
Kostpris 30. september	74.408.152	74.408.152
Værdireguleringer 1. oktober	-6.078.256	-16.911.982
Årets resultat	20.328.823	13.833.726
Udbytte til moderselskabet	-3.500.000	-3.000.000
Værdireguleringer 30. september	10.750.567	-6.078.256
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>85.158.719</b>	<b>68.329.896</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
KP II Børkop ApS	København	DKK 225.000	100%
KP II Frederiksvænget ApS	København	DKK 125.000	100%
KP II Øresundsvænget ApS	København	DKK 125.000	100%

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Kinnerton Properties Holding II ApS.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kinnerton Properties II Holding ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Properties II ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.