

Kinnerton Properties II ApS

Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr. 38 72 71 09

Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

5. januar 2021

Brynhild Øygaard
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Kinnerton Properties II ApS
Årsrapport 2019/20
CVR-nr. 38 72 71 09

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kinnerton Properties II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. december 2020
Direktion:

Jens Bisgaard-Frantzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kinnerton Properties II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Properties II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 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 noteplysningerne, 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 22. december 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor
mne34532

Kinnerton Properties II ApS
Årsrapport 2019/20
CVR-nr. 38 72 71 09

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr:	38 72 71 09
Stiftet:	20. juni 2017
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele i andre selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et resultat på 3.769.617 kr., sammenlignet med 2.960.371 kr. i 2018/19. Virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 65.066.800 kr., sammenlignet med 61.297.183 kr. pr. 30. september 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder, der påvirker årsrapporten væsentligt.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

kr.	Note	2019/20	2018/19
Bruttotab		-987.238	-967.780
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.368.872	3.620.684
Finansielle indtægter	2	339.126	295.488
Finansielle omkostninger		-120.164	-174.263
Resultat før skat		3.600.596	2.774.129
Skat af årets resultat	3	169.021	186.242
Årets resultat		<u>3.769.617</u>	<u>2.960.371</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.400.000	0
Overført resultat		369.617	2.960.371
		<u>3.769.617</u>	<u>2.960.371</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

kr.	Note	30/9 2020	30/9 2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver	4		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>57.496.170</u>	<u>55.127.298</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>57.496.170</u>	<u>55.127.298</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.887.646	7.451.570
Selskabsskat		<u>206.199</u>	<u>161.590</u>
		<u>9.093.845</u>	<u>7.613.160</u>
Likvide beholdninger		<u>81.634</u>	<u>313.445</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.175.479</u>	<u>7.926.605</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>66.671.649</u></u>	<u><u>63.053.903</u></u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		3.250.000	3.250.000
Overkurs ved emission		0	76.800.000
Overført resultat		58.416.800	-18.752.817
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>3.400.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>65.066.800</u>	<u>61.297.183</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.737	48.126
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.555.112</u>	<u>1.708.594</u>
		<u>1.604.849</u>	<u>1.756.720</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.604.849</u>	<u>1.756.720</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>66.671.649</u></u>	<u><u>63.053.903</u></u>
Gennemsnitligt antal ansatte	5		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Egenkapitalopgørelse

kr.	<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 1. oktober 2019	3.250.000	76.800.000	-18.752.817	0	61.297.183
Overført via resultatdisponering	0	0	369.617	3.400.000	3.769.617
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>-76.800.000</u>	<u>76.800.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 30. september 2020	<u><u>3.250.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>58.416.800</u></u>	<u><u>3.400.000</u></u>	<u><u>65.066.800</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Properties II ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med administration.

Indtægter 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 finansiel 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.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

kr.		<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	
2	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>339.126</u>	<u>295.488</u>	
		<u>339.126</u>	<u>295.488</u>	
3	Skat af årets resultat			
	Årets sambeskatningsbidrag	<u>169.021</u>	<u>186.242</u>	
		<u>169.021</u>	<u>186.242</u>	
4	Finansielle anlægsaktiver			
kr.			Kapital- andele i tilknyttede virksomheder	
	Kostpris 1. oktober 2019		<u>74.408.152</u>	
	Kostpris 30. september 2020		<u>74.408.152</u>	
	Værdiregulering 1. oktober 2019		-19.280.854	
	Årets opskrivninger, netto		4.368.872	
	Modtaget udbytte		<u>-2.000.000</u>	
	Værdiregulering 30. september 2020		<u>-16.911.982</u>	
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>57.496.170</u>	
Navn/retsform	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Dattervirksomheder:			kr.	kr.
KP II Børkop ApS	København	100%	27.615.108	2.232.934
KP II Frederiksvænget ApS	København	100%	16.310.856	1.317.647
KP II Øresundsvænget ApS	København	100%	<u>13.570.206</u>	<u>818.291</u>
			<u>57.496.170</u>	<u>4.368.872</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
5 Gennemsnitligt antal ansatte		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Kinnerton Properties Holding II ApS.		