

# Kinnerton Boligudlejning K/S

Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

CVR-nr. 39 78 27 23

## Årsrapport for perioden 14. august 2018 – 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

13. december 2019

Anette Møller Beck  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 14. august 2018 – 30. september 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for perioden 14. august 2018 – 30. september 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 14. august 2018 – 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. december 2019  
Direktion:

---

Jens Bisgaard-Frantzen  
Som partner for KB GP ApS

---

Matthew John Baker  
Som partner for KB GP ApS

---

Bjarne Ammitzbøll  
Som partner for KB GP ApS

---

Anette Møller Beck  
Som partner for KB GP ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kinnerton Boligudlejning K/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Boligudlejning K/S for perioden 14. august 2018 – 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 14. august 2018 – 30. september 2019 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 4. december 2019

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo  
statsaut. revisor  
mne34532

**Kinnerton Boligudlejning K/S**  
Årsrapport 2018/19  
CVR-nr. 39 78 27 23

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

Kinnerton Boligudlejning K/S  
Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

CVR-nr: 39 78 27 23  
Stiftet: 14. august 2018  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsperiode: 14. august 2018 – 30. september 2019

### Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen, Som partner for KB GP ApS  
Matthew John Baker, Som partner for KB GP ApS  
Bjarne Ammitzbøll, Som partner for KB GP ApS  
Anette Møller Beck, Som partner for KB GP ApS

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Ejendomsfondens formål er at investere i og forestå driften af danske boligudlejningsejendomme i vækstområder – typisk de 10 største byer.

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

Regnskabsåret er selskabets første og udgør perioden 18. august 2018 - 30. september 2019. Porteføljeopbygningen fortsætter, og der forventes leverance af minimum tre udlejningsejendomme i regnskabsåret 2019/20. Det forventes ligeledes, at resttilsagnene fra investorerne udnyttes i dette regnskabsår.

Resultatet for regnskabsåret 2018/19 udviser et underskud på 2.756 tkr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og er et udtryk for omkostninger til rådgivere i forbindelse med porteføljeinvesteringer og management fee overstiger driftsindtægterne. Hertil kommer omkostninger til låneomlægning til 1% lån i ejendommen i Nr. Bjert.

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2019/20.

Selskabets ledelse har igangsat en analyse af optimering af porteføljeselskabernes selskabsstrukturer, hvilket forventes gennemført i regnskabsåret 2019/20.

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

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

## Årsregnskab 14. august – 30. september

### Resultatopgørelse

kr.	Note	14/8 2018 - 30/9 2019
<b>Bruttotab</b>		<u>-2.758.725</u>
Finansielle indtægter		42.843
Finansielle omkostninger		<u>-39.740</u>
<b>Resultat før skat</b>		-2.755.622
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Periodens resultat</b>		<u><u>-2.755.622</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-2.755.622</u>
		<u><u>-2.755.622</u></u>



## Årsregnskab 14. august – 30. september

### Balance

kr.	Note	30/9 2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>10.586.045</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.586.045</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender		49.723
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.177</u>
		<u>78.900</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.159.848</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.238.748</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>11.824.793</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		14.500.000
Overført resultat		<u>-2.755.622</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>11.744.378</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter		41.666
Anden gæld		<u>38.749</u>
		<u>80.415</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>80.415</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>11.824.793</u>
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	3	

## Årsregnskab 14. august – 30. september

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	14.500.000	0	14.500.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-2.755.622</u>	<u>-2.755.622</u>
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<u><u>14.500.000</u></u>	<u><u>-2.755.622</u></u>	<u><u>11.744.378</u></u>

## Årsregnskab 14. august – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er selskabets første, hvorfor perioden udgør 18. august 2018 - 30. september 2019, og hvorfor resultatopgørelse og balance ikke indeholder sammenligningstal.

#### 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

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til kostpris, indtægtsføres i resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Årsregnskab 14. august – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Ved indikation på nedskrivningsbehov foretages nedskrivningstest. I de tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er ikke skattepligtigt. Af denne årsag indeholdes selskabsskat i moderselskabet.

## Årsregnskab 14. august – 30. september

### Noter

#### 2 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder
Kostpris 14. august 2018	0
Tilgang i årets løb	13.986.045
Afgang i årets løb	-3.400.000
Kostpris 30. september 2019	10.586.045
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>10.586.045</b>

Navn/retsform	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dattervirksomheder:			kr.	kr.
KB Nr. Bjert ApS	København	100%	11.318.134	797.491
			11.318.134	797.491

#### 3 Gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	14/8 2018 - 30/9 2019
	0