

# Kinnerton Boligudlejning K/S

Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

CVR-nr. 39 78 27 23

## Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

10. november 2021

Camilla Sofie Halsted  
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	10
Noter	11

**Kinnerton Boligudlejning K/S**  
Årsrapport 2020/21  
CVR-nr. 39 78 27 23

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. november 2021  
Direktion:

---

Jens Bisgaard-Frantzen

---

Matthew John Baker

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kinnerton Boligudlejning K/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Boligudlejning K/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 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 10. november 2021

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo  
statsaut. revisor  
mne34532

**Kinnerton Boligudlejning K/S**  
Årsrapport 2020/21  
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
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september

### Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen  
Matthew John Baker

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø  
CVR-nr. 25 57 81 98

## **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**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et resultat på 16.495.290 kr., sammenlignet med -1.273.510 kr. i 2019/20. Virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 100.698.247 kr., sammenlignet med 84.202.957 kr. pr. 30. september 2020.

Årets resultat er positivt påvirket af værdregulering af kapitalandelene på i alt 18.627.224 kr., hvor af værdiregulering af ejendomme udgør 7.010.092 kr. og driftsoverskud udgør 11.617.132 kr.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2020/21	2019/20
<b>Bruttoresultat</b>		-2.257.566	-4.105.741
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.627.224	3.422.803
Andre finansielle indtægter	3	468.609	17.003
Øvrige finansielle omkostninger	4	-342.977	-607.575
<b>Årets resultat</b>		<u>16.495.290</u>	<u>-1.273.510</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.713.470	3.422.803
Overført resultat		<u>-2.218.180</u>	<u>-4.696.313</u>
		<u>16.495.290</u>	<u>-1.273.510</u>



## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Balance

kr.	Note	30/9 2021	30/9 2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>105.098.541</u>	<u>15.940.937</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>105.098.541</u>	<u>15.940.937</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.127.849	63.001.329
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.067</u>	<u>30.019</u>
		<u>4.132.916</u>	<u>63.031.348</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>184.187</u>	<u>6.257.709</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.317.103</u>	<u>69.289.057</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>109.415.644</u></u>	<u><u>85.229.994</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Balance

kr.	Note	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		87.500.000	87.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		22.868.362	4.154.892
Overført resultat		<u>-9.670.115</u>	<u>-7.451.935</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>100.698.247</u>	<u>84.202.957</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.679.897	900.000
Anden gæld		<u>37.500</u>	<u>127.037</u>
		<u>8.717.397</u>	<u>1.027.037</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.717.397</u>	<u>1.027.037</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>109.415.644</u>	<u>85.229.994</u>
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	2		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	87.500.000	4.154.892	-7.451.935	84.202.957
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>18.713.470</u>	<u>-2.218.180</u>	<u>16.495.290</u>
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<u><u>87.500.000</u></u>	<u><u>22.868.362</u></u>	<u><u>-9.670.115</u></u>	<u><u>100.698.247</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for 2020/21 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

#### Bruttoresultat

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 modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab samt efter afskrivning på goodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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 1. oktober – 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 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

#### 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 rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er en skattetransparent enhed, hvorfor der ikke er inkluderet skat i årsregnskabet.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

kr.	2020/21	2019/20		
<b>2 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0		
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	468.609	17.003		
	468.609	17.003		
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	100.811	0		
Andre finansielle omkostninger	242.166	607.575		
	342.977	607.575		
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>				
kr.		Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder		
Kostpris 1. oktober 2020		11.786.045		
Tilgang i årets løb		70.530.380		
Kostpris 30. september 2021		82.316.425		
Værdiregulering 1. oktober 2020		4.154.892		
Årets værdiregulering		18.627.224		
Værdiregulering 30. september 2021		22.782.116		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<b>105.098.541</b>		
Navn/retsform	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dattervirksomheder:			kr.	kr.
KB Nr. Bjert P/S	København	100%	15.660.887	5.183.227
KB Strømmen P/S	København	100%	21.756.028	3.607.523
KB Lindvedhave P/S	København	100%	33.576.561	-658.356
KB Stige P/S	København	100%	34.105.065	10.813.665
			105.098.541	18.946.059

Årets resultat indeholder værdiregulering af ejendomme for 7.010.092 kr.

**Kinnerton Boligudlejning K/S**  
Årsrapport 2020/21  
CVR-nr. 39 78 27 23

## **Årsregnskab 1. oktober – 30. september**

### **Noter**

#### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet købesumsgaranti for CASA Projekt A/S for 14.366.400 kr.