

Kinnerton Boligudlejning K/S

Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr. 39 78 27 23

Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

23. november 2020

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	10
Noter	11

Kinnerton Boligudlejning K/S
Årsrapport 2019/20
CVR-nr. 39 78 27 23

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. november 2020
Direktion:

Jens Bisgaard-Frantzen

Matthew John Baker

Bjarne Ammitzbøll

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 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 23. november 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor
mne34532

Kinnerton Boligudlejning K/S
Årsrapport 2019/20
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
Bjarne Ammitzbøll

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

Virksomheden har ændret regnskabspraksis vedrørende måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, således at kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter indre værdis metode. Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede virksomheder målt til kostpris. Ændringen i regnskabspraksis er foretaget med henblik på at give et mere retvisende billede af aktiviteter, resultat og den finansielle stilling.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et resultat på -1.273.510 kr., sammenlignet med -2.023.533 kr. i 2018/19. Virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 84.202.957 kr., sammenlignet med 12.476.467 kr. pr. 30. september 2019.

Der er i regnskabsåret modtaget kontant indbetalt virksomhedskapital for 73.000 tkr. Virksomhedskapitalen udgør herefter 87.500 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er foretaget gældseftergivelse af tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder for i alt 62.197 tkr. Gældseftergivelsen af tilgodehavender er håndteret som koncerntilskud og indgår efterfølgende som en del af kostprisen for kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig påvirkning på årsregnskabet.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

kr.	Note	1/10 2019- 30/9 2020	14/8 2018- 30/9 2019
Bruttotab		-4.105.741	-2.758.725
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	3.422.803	732.089
Finansielle indtægter		17.003	42.843
Finansielle omkostninger		-607.575	-39.740
Årets resultat		<u>-1.273.510</u>	<u>-2.023.533</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.422.803	732.089
Overført resultat		<u>-4.696.313</u>	<u>-2.755.622</u>
		<u>-1.273.510</u>	<u>-2.023.533</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

kr.	Note	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver	2		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>15.940.937</u>	<u>11.318.134</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.940.937</u>	<u>11.318.134</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.001.329	0
Andre tilgodehavender		0	49.723
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.019</u>	<u>29.177</u>
		<u>63.031.348</u>	<u>78.900</u>
Likvide beholdninger		<u>6.257.709</u>	<u>1.159.848</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>69.289.057</u>	<u>1.238.748</u>
AKTIVER I ALT		<u>85.229.994</u>	<u>12.556.882</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

kr.	Note	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		87.500.000	14.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.154.892	732.089
Overført resultat		<u>-7.451.935</u>	<u>-2.755.622</u>
Egenkapital i alt		<u>84.202.957</u>	<u>12.476.467</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		0	41.666
Gæld til tilknyttede virksomheder		900.000	0
Anden gæld		<u>127.037</u>	<u>38.749</u>
		<u>1.027.037</u>	<u>80.415</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.027.037</u>	<u>80.415</u>
PASSIVER I ALT		<u>85.229.994</u>	<u>12.556.882</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Oplysninger om begivenheder efter balancedagen	4		
Gennemsnitligt antal ansatte	5		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivn ing efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	14.500.000	732.089	-2.755.622	12.476.467
Kapitalforhøjelse	73.000.000	0	0	73.000.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>3.422.803</u>	<u>-4.696.313</u>	<u>-1.273.510</u>
Egenkapital 30. september 2020	<u><u>87.500.000</u></u>	<u><u>4.154.892</u></u>	<u><u>-7.451.935</u></u>	<u><u>84.202.957</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis vedrørende måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, således at kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter indre værdis metode. Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede virksomheder målt til kostpris. Ændringen i regnskabspraksis er foretaget med henblik på at give et mere retvisende billede af aktiviteter, resultat og den finansielle stilling.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Forklaring til den regnskabsmæssige effekt af ændret regnskabspraksis:

kr.	1/10 2019- 30/9 2020	14/8 2018- 30/9 2019
Påvirkning på:		
Resultat	0	732.089
Aktivsum	732.089	732.089
Egenkapital	-732.089	-732.089

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

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter-virksomheders resultat efter skat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens 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 i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

2 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2019	10.586.045
Tilgang i årets løb	<u>1.200.000</u>
Kostpris 30. september 2020	11.786.045
Værdiregulering vedr. ændring i regnskabspraksis	<u>732.089</u>
Årets opskrivninger	<u>3.422.803</u>
Værdiregulering 30. september 2020	<u>4.154.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u><u>15.940.937</u></u>

Navn/retsform	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dattervirksomheder:			kr.	kr.
KB Nr. Bjert ApS	København	100%	10.203.660	-1.114.474
KB Strømmen P/S	København	100%	3.283.505	2.883.505
KB Lindvedhave P/S	København	100%	1.734.917	1.334.917
KB Stige P/S	København	100%	<u>718.855</u>	<u>318.855</u>
			<u>15.940.937</u>	<u>3.422.803</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet købesumsgaranti for Milton Huse A/S for 6.414.720 kr.

4 Oplysninger om begivenheder efter balancedagen

Der er foretaget gældseftergivelse af tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder for i alt 62.197 tkr. Gældseftergivelsen af tilgodehavender er håndteret som koncerntilskud og indgår efterfølgende som en del af kostprisen for kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig påvirkning på årsregnskabet.

<u>1/10 2019- 30/9 2020</u>	<u>14/8 2018- 30/9 2019</u>
---------------------------------	---------------------------------

5 Gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------