

KB Lindvedhave II P/S

Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr. 41 00 64 04

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

KB Lindvedhave II P/S
Årsrapport 2020/21
CVR-nr. 41 00 64 04

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KB Lindvedhave II P/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

Bestyrelse:

Matthew John Baker
formand

Jens Bisgaard-Frantzen

Trine Lindgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KB Lindvedhave II P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KB Lindvedhave II P/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

KB Lindvedhave II P/S
Årsrapport 2020/21
CVR-nr. 41 00 64 04

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

KB Lindvedhave II P/S
Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr:	41 00 64 04
Stiftet:	13. december 2019
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september

Bestyrelse

Matthew John Baker, formand
Jens Bisgaard-Frantzen
Trine Lindgaard

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

Revision

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

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i, eje, udvikle, drifte, udleje samt administrere fast ejendom. Selskabet kan belåne ejendommene. Selskabet kan indgå i finansielle transaktioner, hvis det er et led i den angivne ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et resultat på -609.190 kr., sammenlignet med 1.374.636 kr. i perioden 13. december 2019 – 30. september 2020. Virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 33.665.446 kr., sammenlignet med 1.774.636 kr. pr. 30. september 2020.

Egenkapitalen er positiv påvirket af en kapitalforhøjelse ved gældskonvertering.

Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normaliseret driftsindtjening samt et fastsat afkastkrav.

Afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravet.

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	13/12 2019- 30/9 2020
Bruttofortjeneste		4.815.371	2.717.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	-4.036.783	0
Andre finansielle indtægter	3	83.557	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.471.335	-1.343.223
Årets resultat		<u>-609.190</u>	<u>1.374.636</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-609.190</u>	<u>1.374.636</u>
		<u>-609.190</u>	<u>1.374.636</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

kr.	Note	30/9 2021	30/9 2020
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		<u>119.500.000</u>	<u>123.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>119.500.000</u>	<u>123.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		313.574	102.016
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.659.187	0
Tilgodehavende fra ikke-indbetalt virksomhedskapital		300.000	300.000
Andre tilgodehavender		3.454	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.562</u>	<u>25.556</u>
		<u>6.301.777</u>	<u>427.572</u>
Likvide beholdninger		<u>1.311.741</u>	<u>4.304.454</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.613.518</u>	<u>4.732.026</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>127.113.518</u></u>	<u><u>128.232.026</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

kr.	Note	30/9 2021	30/9 2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.000.000	400.000
Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		<u>32.365.446</u>	<u>1.074.636</u>
Egenkapital i alt		<u>33.665.446</u>	<u>1.774.636</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>89.293.585</u>	<u>90.400.841</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.148.799	1.149.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		678.916	125.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000	32.708.541
Periodeafgrænsningsposter		512.061	511.024
Deposita		<u>1.614.711</u>	<u>1.562.583</u>
		<u>4.154.487</u>	<u>36.056.549</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>93.448.072</u>	<u>126.457.390</u>
PASSIVER I ALT		<u>127.113.518</u>	<u>128.232.026</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke-indbetalt selskabskapit al	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	400.000	300.000	1.074.636	1.774.636
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	600.000	0	31.900.000	32.500.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-609.190	-609.190
Egenkapital 30. september 2021	1.000.000	300.000	32.365.446	33.665.446

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KB Lindvedhave II P/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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden), hvor ejendommens dagsværdi er baseret på ejendommens normaliserede driftsindtjening divideret med et afkastkrav. Den opgjorte værdi reguleres med forventet fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, anlægsomkostninger og øvrige særlige forhold.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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	13/12 2019- 30/9 2020
2 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
3 Andre finansielle indtægter		
kr.	2020/21	13/12 2019- 30/9 2020
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.557	0
	83.557	0
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	96.002	0
Andre finansielle omkostninger	1.375.333	1.343.223
	1.471.335	1.343.223
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2020		123.500.000
Årets tilgang		36.783
Kostpris 30. september 2021		123.536.783
Værdiregulering 1. oktober 2020		0
Årets værdiregulering		-4.036.783
Værdiregulering 30. september 2021		-4.036.783
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021		119.500.000

Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 6.340 m² er beliggende i Odense og anvendes primært til beboelse. Ved værdiansættelse af ejendommen er der anvendt en exit yield på 4,5%.

Årets værdireguleringen er hovedsageligt grundet en højere exit yield sammenlignet med sidste år.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 6,2 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 6,9 mio. kr. pr. balancedagen.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.

	Gæld i alt 30/9 2021	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	90.400.841	1.148.799	85.875.504
	<u>90.400.841</u>	<u>1.148.799</u>	<u>85.875.504</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 119.500 tkr. pr. 30. september 2021.