
Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S

Hammerensgade 6, st. th., 1267 København K

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 42 43 52 44

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/2 2024

Camilla Halsted
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	13
Balance 30. september	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september	17
Noter til årsregnskabet	18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022/23.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. februar 2024

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen
direktør

Trine Lindgaard
direktør

Matthew John Baker
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 koncernens og selskabets 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 regnskabet 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 koncernens og selskabets 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 21. februar 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
mne42824

Kasper Ladekjær
statsautoriseret revisor
mne50738

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S Hammerensgade 6, st. th. 1267 København K CVR-nr: 42 43 52 44 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: København K
Direktion	Jens Bisgaard-Frantzen Trine Lindgaard Matthew John Baker
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern
	<u>2022/23</u>
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Bruttofortjeneste	-870
Resultat af ordinær primær drift	-14.815
Resultat før finansielle poster	-14.815
Resultat af finansielle poster	5.295
Årets resultat	-9.520
Balance	
Balancesum	298.163
Investeringer i materielle anlægsaktiver	239.845
Egenkapital	156.815
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	5.646
- investeringsaktivitet	-193.542
- finansieringsaktivitet	194.983
Årets forskydning i likvider	7.087
Nøgletal i %	
Afkastningsgrad	-5,0%
Soliditetsgrad	52,6%
Egenkapitalforrentning	-12,1%

Ledelsesberetning

ANNEX IV

Template periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Kinnerton BæredygtigeBoliger/Kinnerton Sustainable Housing II (company no. 42435244)

Legal entity identifier: 9845003C4D41E36C1234

Sustainable investment

means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not include a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

Yes

It made **sustainable investments with an environmental objective:** ___%

in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It made **sustainable investments with a social objective:** ___%

No

It **promoted Environmental/Social (E/S) characteristics** and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of ___% of sustainable investments

with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with a social objective

It promoted E/S characteristics, but **did not make any sustainable investments**



To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

The fund invested in two residential real estate assets, which were both under construction, during the reporting period from October 2022 to September 2023. The fund thereby promoted its environmental and social characteristics as these two assets, are DGNB-Gold Pre-construction phase certified and will when finalized, be DGNB-Gold certified for new constructions, interiors and districts.

Sustainability indicators

measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

Ledelsesberetning

The first asset, Bybladet P/S, was finalized in Q3 2023. It is located in Aarhus municipality, Denmark, and comprises 153 apartments with a total project size of 7,688 SQM (square meters).

The second asset, Nordlandsvej, is expected to be finalized in Q4 2025. It is located in Aarhus municipality, Denmark, and comprises 146 apartments with a total project size of 8,842 SQM

The investments followed good governance practices that are common for real estate fund investments.

- **How did the sustainability indicators perform?**

The fund's sustainability indicators are the DGNB-Gold certification requirements. The certification requirements are instrumental to promote the fund's social and environmental characteristics.

The fund's sustainability indicators performed satisfactory as the construction of the assets complied with all DGNB-Gold certification requirements, which are categorized as following: Site, energy, water, materials, health and comfort, innovation, climate protection, and ecology.

- **...and compared to previous periods?**

This is fund's first reporting period.

- **What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives?**

The fund did not commit to make sustainable investments.

- **How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?**

The fund did not commit to make sustainable investments.

How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?

The fund did not commit to make sustainable investments.

Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

The fund did not commit to make sustainable investments.

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

Ledelsesberetning



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

The DGNB-Gold certificate contained a wide range of considerations in relation to adverse impacts on sustainability factors. Specifically, the fund considered the following principal adverse impacts on sustainability factors:

Exposure to fossil fuels: No assets were involved in the extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels.

Energy inefficient buildings: No assets were energy-inefficient, all assets were categorized at least EPC A class.

Waste production in operations: All assets were equipped with facilities for waste sorting and covered by a waste recovery or recycling contract.

Energy consumption: The assets under construction had a target energy consumption of 0,0000028 GWh/m2.



What were the top investments of this financial product?

The list includes the investments constituting the **greatest proportion of investments** of the financial product during the reference period which is:

Largest investments	Sector	% Assets	Country
<i>Bybladet</i>	<i>Real Estate</i>	<i>77%</i>	<i>Denmark</i>
<i>Nordlandsvej</i>	<i>Real Estate</i>	<i>23%</i>	<i>Denmark</i>

What was the proportion of sustainability-related investments?

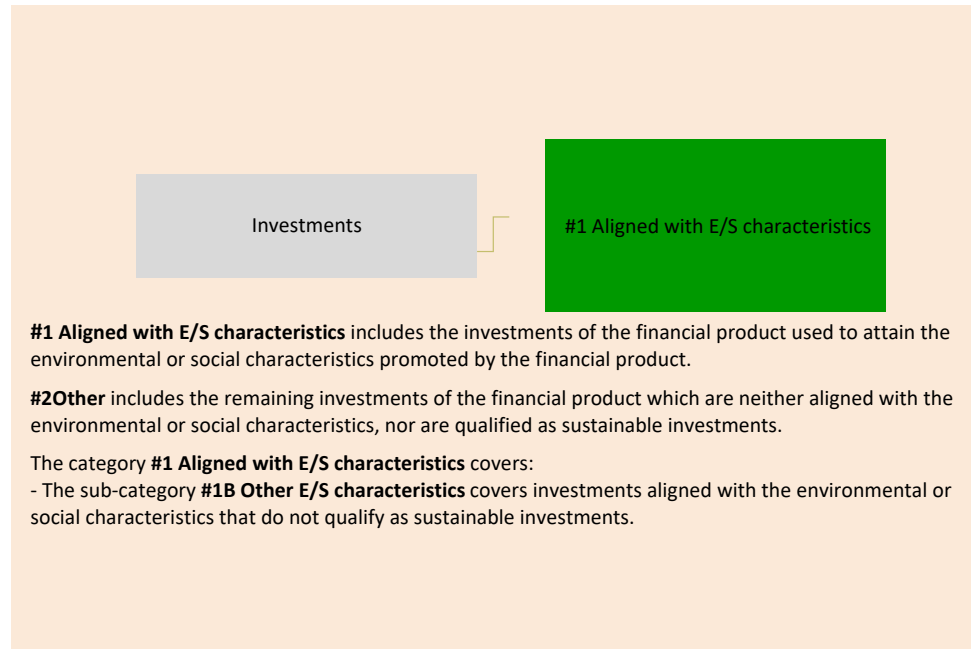
All of the fund's assets were considered sustainability related due to their DGNB-Gold certification and considered principal adverse impacts on sustainability factors.



Ledelsesberetning

● What was the asset allocation?

The funds' asset allocation is 100% in residential real estate.



To comply with the EU Taxonomy, the criteria for **fossil gas** include limitations on emissions and switching to fully renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For **nuclear energy**, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

● In which economic sectors were the investments made?

The fund did only invest in the real estate sector.



To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

The fund did not commit to make sustainable investments aligned with the EU Taxonomy.

● Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy¹?


- Yes:
- In fossil gas
 - In nuclear energy
- No

¹ Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change ("climate change mitigation") and do not significantly harm any EU Taxonomy objective - see explanatory note in the left hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

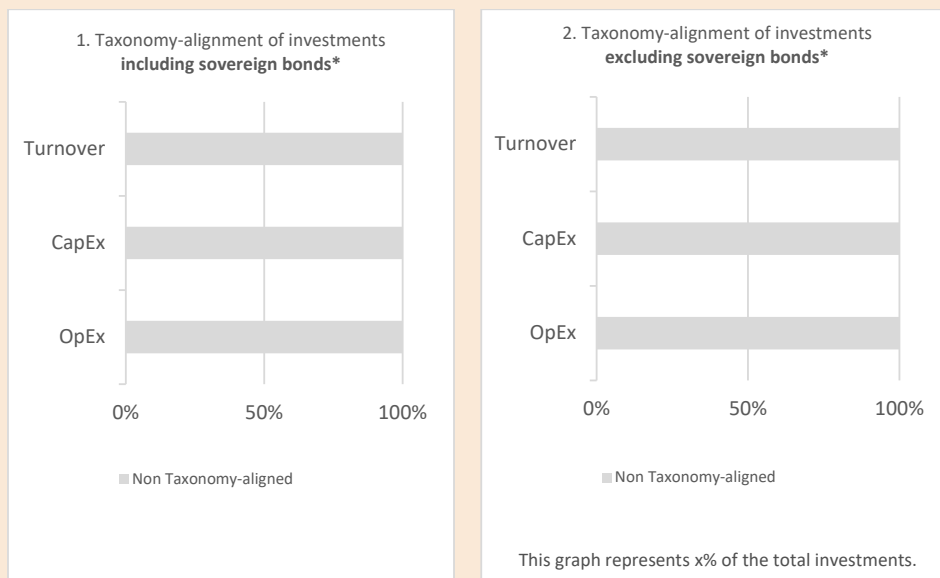
Ledelsesberetning

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

- **turnover** reflecting the share of revenue from green activities of investee companies.
- **capital expenditure (CapEx)** showing the green investments made by investee companies, e.g. for a transition to a green economy.
- **operational expenditure (OpEx)** reflecting green operational activities of investee companies.

 are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.

The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.

● **What was the share of investments made in transitional and enabling activities?**

The fund did not set a minimum share of investments in transitional and enabling activities.

● **How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?**

The fund did not commit to make sustainable investments aligned with the EU Taxonomy.



What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?

The fund did not commit to make sustainable investments.



What was the share of socially sustainable investments?

The fund did not commit to make sustainable investments.

Ledelsesberetning



What investments were included under “other”, what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

The fund did not invest in “other” investments.



What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

The fund’s current two investments were made in line with the fund’s investment strategy and decision-making process. The fund commits only to invest in DGNB-Gold certified assets – or assets that have a similar sustainability related quality.

The fund’s manager, Kinnerton Credit Management, have made the investments and selected a development company who is qualified to construct the residential buildings in line with the DGNB-Gold criteria.

Kinnerton Credit Management have monitored the construction of the first building and controlled that it lives up to the certification criteria. Kinnerton Credit Management have received ongoing reporting and documentation for that purpose from a third-party provider.



How did this financial product perform compared to the reference benchmark?

A specific index was not designated to the fund.

- **How does the reference benchmark differ from a broad market index?**

The fund did not use a reference benchmark.

- **How did this financial product perform with regard to the sustainability indicators to determine the alignment of the reference benchmark with the environmental or social characteristics promoted?**

The fund did not use a reference benchmark.

- **How did this financial product perform compared with the reference benchmark?**

The fund did not use a reference benchmark.

- **How did this financial product perform compared with the broad market index?**

The fund did not use a reference benchmark.

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>	
Note	2022/23	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering	-870.085	-2.696.095	-3.224.042
Værdiregulering af investeringsaktiver	-13.945.400	0	0
Bruttotab efter værdiregulering	-14.815.485	-2.696.095	-3.224.042
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	-14.634.101	0
Finansielle indtægter	7.868.676	7.868.676	7.097.421
Finansielle omkostninger	-2.573.322	-58.611	-47.826
Resultat før skat	-9.520.131	-9.520.131	3.825.553
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	-9.520.131	-9.520.131	3.825.553

Resultatdisponering

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-9.520.131	3.825.553
	-9.520.131	3.825.553

Balance 30. september 2023

Aktiver

		<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>	
	Note	2022/23	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK
Investeringsjendomme		225.900.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	2	225.900.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	17.254.597	0
Andre tilgodehavender	4	64.085.810	64.085.810	110.063.001
Finansielle anlægsaktiver		64.085.810	81.340.407	110.063.001
Anlægsaktiver		289.985.810	81.340.407	110.063.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	75.000	75.002
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	71.102.601	0
Andre tilgodehavender		811.982	0	0
Periodeafgrænsningsposter		157.299	0	0
Tilgodehavender		1.044.281	71.177.601	75.002
Likvide beholdninger		7.132.681	4.469.924	45.578
Omsætningsaktiver		8.176.962	75.647.525	120.580
Aktiver		298.162.772	156.987.932	110.183.581

Balance 30. september 2023

Passiver

		Koncern	Moderselskab	
	Note	2022/23	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		162.510.000	162.510.000	105.000.000
Overført resultat		-5.694.578	-5.694.578	3.825.553
Egenkapital		156.815.422	156.815.422	108.825.553
Gæld til realkreditinstitutter		137.472.675	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	137.472.675	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.175.640	172.510	1.358.028
Deposita		2.505.445	0	0
Anden gæld		193.590	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.874.675	172.510	1.358.028
Gældsforpligtelser		141.347.350	172.510	1.358.028
Passiver		298.162.772	156.987.932	110.183.581
Medarbejderforhold	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8			
Anvendt regnskabspraksis	9			

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	105.000.000	3.825.553	108.825.553
Kontant kapitalforhøjelse	57.510.000	0	57.510.000
Årets resultat	0	-9.520.131	-9.520.131
Egenkapital 30. september	162.510.000	-5.694.578	156.815.422

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	105.000.000	3.825.553	108.825.553
Kontant kapitalforhøjelse	57.510.000	0	57.510.000
Årets resultat	0	-9.520.131	-9.520.131
Egenkapital 30. september	162.510.000	-5.694.578	156.815.422

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Koncern	
	Note	2022/23
		DKK
Årets resultat		-9.520.131
Regulering	6	8.650.046
Ændring i driftskapital	7	1.220.939
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		350.854
Renteindbetalinger og lignende		7.868.676
Renteudbetalinger og lignende		-2.573.322
Pengestrømme fra ordinær drift		5.646.208
Pengestrømme fra driftsaktivitet		5.646.208
Køb af materielle anlægsaktiver		-239.845.400
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-4.735.091
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		51.038.711
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-193.541.780
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		137.472.675
Kontant kapitalforhøjelse		57.510.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		194.982.675
Ændring i likvider		7.087.103
Likvider 1. oktober		45.578
Likvider 30. september		7.132.681
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		7.132.681
Likvider 30. september		7.132.681

Noter til årsregnskabet

	Koncern	Moderselskab	
	2022/23	2022/23	2021/22
1. Medarbejderforhold			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1

2. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	0
Tilgang i årets løb	239.845.400
Kostpris 30. september	239.845.400
Værdireguleringer 1. oktober	0
Årets værdireguleringer	-13.945.400
Værdireguleringer 30. september	-13.945.400
Regnskabsmæssig værdi 30. september	225.900.000
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	19.503.764

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Dagsværdien for Bybladet, Tilst er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	225.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-13.945.400
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2,00%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	1,54%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1,81%
Afkastkrav	4,75%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september er der anvendt i intervallet 4,65 % - 4,85 %. Det kan opgøres til 4,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,1% DKK	Basis DKK	0,1% DKK
Afkastprocent	4,65	4,75	4,85
Dagsværdi	230.758.065	225.900.000	221.242.268
Ændring i dagsværdi	4.858.065	0	-4.657.732

Moderselskab

2022/23 DKK	2021/22 DKK
----------------	----------------

3. Kapitalandele i dattervirksomheder

Tilgang i årets løb	31.888.698	0
Kostpris 30. september	31.888.698	0
Årets resultat	-14.634.101	0
Værdireguleringer 30. september	-14.634.101	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	17.254.597	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
KBB Bybladet P/S	København K	400.000	100%

Noter til årsregnskabet

4. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. oktober	110.063.002
Tilgang i årets løb	4.735.090
Afgang i årets løb	-50.712.282
Kostpris 30. september	<u>64.085.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>64.085.810</u>

Moderselskab

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. oktober	110.063.002
Tilgang i årets løb	4.735.090
Afgang i årets løb	-50.712.282
Kostpris 30. september	<u>64.085.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>64.085.810</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	137.472.675	0	0	0
Langfristet del	137.472.675	0	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<u>137.472.675</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

Koncern

2022/23

DKK

6. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-7.868.676
Finansielle omkostninger	2.573.322
Værdireguleringer af investeringsaktiver	13.945.400
	<u>8.650.046</u>

Koncern

2022/23

DKK

7. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	698.631
Ændring i leverandører mv.	522.308
	<u>1.220.939</u>

Koncern

2022/23

DKK

Moderselskab

2022/23

DKK

2021/22

DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	225.900.000	0	0
---	-------------	---	---

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag fra rabat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter forward funding lån.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital