
Kinnerton Sustainable Housing II K/S

Hammerensgade 6, st. th., 1267 København K

Årsrapport for 2021/22 (regnskabsår 2/6 - 30/9)

CVR-nr. 42 43 52 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
22/12 2022

Camilla Sofie Halsted
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. juni - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. juni 2021 - 30. september 2022 for Kinnerton Sustainable Housing II K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. december 2022

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen
direktør

Trine Lindgaard
direktør

Matthew John Baker
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Kinnerton Sustainable Housing II K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. juni 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Sustainable Housing II K/S for regnskabsåret 2. juni 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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.

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.

Hellerup, den 22. december 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
mne42824

Teiz Mølgaard
statsautoriseret revisor
mne49074

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kinnerton Sustainable Housing II K/S
Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr.: 42 43 52 44
Regnskabsperiode: 2. juni - 30. september
Stiftet: 2. juni 2021
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen
Trine Lindgaard
Matthew John Baker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 2. juni - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> DKK
Bruttotab		-3.224.042
Finansielle indtægter	2	7.097.421
Finansielle omkostninger	3	<u>-47.826</u>
Resultat før skat		3.825.553
Skat af årets resultat		<u>0</u>
Årets resultat		<u>3.825.553</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>3.825.553</u>
		<u>3.825.553</u>

Balance 30. september

	Note	2021/22 DKK
Aktiver		
Andre tilgodehavender		110.063.001
Finansielle anlægsaktiver	4	110.063.001
Anlægsaktiver		110.063.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.002
Tilgodehavender		75.002
Likvide beholdninger		45.578
Omsætningsaktiver		120.580
Aktiver		110.183.581
Passiver		
Stamkapital		105.000.000
Overført resultat		3.825.553
Egenkapital		108.825.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.358.028
Kortfristede gældsforpligtelser		1.358.028
Gældsforpligtelser		1.358.028
Passiver		110.183.581
Væsentligste aktiviteter	1	
Kontraktlige forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 2. juni	0	0	0
Indskud	105.000.000	0	105.000.000
Årets resultat	0	3.825.553	3.825.553
Egenkapital 30. september	<u>105.000.000</u>	<u>3.825.553</u>	<u>108.825.553</u>

Indre værdi pr. andel er pr. 30/9 2022 opgjort til 1,04 DKK.

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Ejendomsfondens formål er at investere i, eje, udvikle, drifte, udleje samt administrere DGNB guld certificeret fast ejendom, herunder indirekte via investering i danske og udenlandske selskaber, der opfylder formålet.

	<u>2021/22</u> DKK
2 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	<u>7.097.421</u>
	<u>7.097.421</u>
3 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>47.826</u>
	<u>47.826</u>
4 Finansielle anlægsaktiver	
	Andre tilgodeha- vender <u>DKK</u>
Kostpris 2. juni	<u>110.063.001</u>
Kostpris 30. september	<u>110.063.001</u>
Opskrivninger 2. juni	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september	<u>0</u>
Nedskrivninger 2. juni	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. september	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>110.063.001</u>

Noter til årsregnskabet

2021/22

DKK

5 Kontraktlige forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Kinnerton Bæredygtige Boliger/Kinnerton Sustainable Housing II K/S har indgået aftale om overtagelse af ejendomme ved erhvervelse af P/S-andele i to partnerselskaber ved forward purchase. Partnerselskaberne opfører bygningerne og overdragelsen af ejerskabet i de to partnerselskaber sker når byggeriet er afsluttet. Forudbetalingerne er foretaget i henhold til kontrakten og efterfølgende indregnet, som et tilgodehavende i regnskabet. Den samlede transaktion forventes at udgøre 515.000 tkr.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Sustainable Housing II K/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Balancen

Forudbetalinger

Forudbetalinger omfatter forudbetalte transaktionsomkostninger i relation til det indgåede forward purchase aftaler.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån 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 rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet 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.