



# Kinnerton Boligudlejning K/S

Hauser Plads 20, 1, 1127 København K

**Årsrapport for  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 39 78 27 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 08/12/2025

**Christian Bach**  
Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	5
Balance 30. september 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Kinnerton Boligudlejning 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. december 2025

### Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

Matthew John Baker



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Kinnerton Boligudlejning K/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kinnerton Boligudlejning K/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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 revisorers 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 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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.

Hellerup, den 8. december 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander  
statsautoriseret revisor  
mne42824

Kasper Ladekjær  
statsautoriseret revisor  
mne50738



## Selskabsoplysninger

### Kommanditselskabet

Kinnerton Boligudlejning K/S  
Hauser Plads 20, 1  
1127 København K  
CVR-nr: 39 78 27 23  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 14. august 2018  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København K

### Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen  
Matthew John Baker

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup



## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.148.751</b>	<b>-2.596.604</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		37.705.015	1.435.398
Finansielle indtægter	3	37.280	57.755
Finansielle omkostninger	4	-202.920	-170.464
<b>Årets resultat</b>		<b>35.390.624</b>	<b>-1.273.915</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	37.705.016	995.400
Overført resultat	-2.314.392	-2.269.315
	<b>35.390.624</b>	<b>-1.273.915</b>



## Balance 30. september 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	143.494.931	105.789.916
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>143.494.931</b>	<b>105.789.916</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>143.494.931</b>	<b>105.789.916</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.199.998	2.060.151
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.199.998</b>	<b>2.060.151</b>
Likvide beholdninger		341.913	602.796
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.541.911</b>	<b>2.662.947</b>
<b>Aktiver</b>		<b>145.036.842</b>	<b>108.452.863</b>



## Balance 30. september 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		106.948.000	106.948.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.311.719	0
Overført resultat		0	-9.078.905
<b>Egenkapital</b>		<b>133.259.719</b>	<b>97.869.095</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.742.123	10.548.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.777.123</b>	<b>10.583.768</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.777.123</b>	<b>10.583.768</b>
<b>Passiver</b>		<b>145.036.842</b>	<b>108.452.863</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	106.948.000	0	-9.078.905	97.869.095
Overførsler, reserver	0	-11.393.297	11.393.297	0
Årets resultat	0	37.705.016	-2.314.392	35.390.624
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>106.948.000</b>	<b>26.311.719</b>	<b>0</b>	<b>133.259.719</b>

Indre værdi pr. andel er pr. 30/9 2025 opgjort til 1,2460 DKK.



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er som holdingselskab direkte eller indirekte at besidde kapitalandele eller andre finansielle instrumenter i virksomheder.

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6 skal der gives følgende oplysninger:

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Kinnerton Credit Management A/S udgør 3.653 t.kr. hvoraf 3.653 t.kr. er fastløn og 0 t.kr. variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 3.805 t.kr., hvoraf 3.805 t.kr. er fastløn og 0 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede investeringsfonde udgør 5.023 t.kr., hvoraf de 5.023 t.kr. er fastløn og 0 t.kr. er variabel løn.

Der er udbetalt 1.218 t.kr. i præferenceafkast til ansatte.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2024 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 6.

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.949	49.076
Andre finansielle indtægter	3.331	8.679
	<b>37.280</b>	<b>57.755</b>

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	202.920	170.464
	<b>202.920</b>	<b>170.464</b>



## Noter til årsregnskabet

### 5. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2024/25	2023/24
Kostpris 1. oktober	101.462.430	101.462.431
Kostpris 30. september	101.462.430	101.462.431
Værdireguleringer 1. oktober	4.327.485	2.892.085
Årets resultat	37.705.016	1.435.400
Værdireguleringer 30. september	42.032.501	4.327.485
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>143.494.931</b>	<b>105.789.916</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
KB Nr. Bjert P/S	København	400.000	100%
KB Strømmen P/S	København	1.000.000	100%
KB Lindvedhave P/S	København	1.000.000	100%
KB Stige P/S	København	1.000.000	100%
KB Strandgaderne P/S	København	400.000	100%

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2025.



## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Boligudlejning K/S for 2024/25 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.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

#### 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.

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttotab

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

#### 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 omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Balance

#### 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.



## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### **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.

#### **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.

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