



Kinnerton Properties II ApS

Hauser Plads 20,1, 1127 København K

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

CVR-nr. 38 72 71 09

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 Properties II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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
direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kinnerton Properties II ApS

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 Properties II ApS 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

Selskabet

Kinnerton Properties II ApS
Hauser Plads 20,1
1127 København K
CVR-nr: 38 72 71 09
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Stiftet: 20. juni 2017
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: København K

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup



Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -1.007.140 | -982.336 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 10.799.560 | -3.084.131 |
| Finansielle indtægter | 3 | 100.158 | 87.116 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.785 | -1.006 |
| Resultat før skat | | 9.890.793 | -3.980.357 |
| Skat af årets resultat | 5 | 199.929 | 200.338 |
| Årets resultat | | 10.090.722 | -3.780.019 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-------------------|-------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 3.100.000 | 500.000 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 7.699.561 | -3.584.131 |
| Overført resultat | -3.708.839 | -695.888 |
| | 10.090.722 | -3.780.019 |



Balance 30. september 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 84.284.532 | 76.584.972 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 84.284.532 | 76.584.972 |
| Anlægsaktiver | | 84.284.532 | 76.584.972 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.179.330 | 4.106.476 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 397.456 | 391.529 |
| Tilgodehavender | | 2.576.786 | 4.498.005 |
| Likvide beholdninger | | 2.756.280 | 1.546.899 |
| Omsætningsaktiver | | 5.333.066 | 6.044.904 |
| Aktiver | | 89.617.598 | 82.629.876 |



Balance 30. september 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 3.250.000 | 3.250.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 9.876.381 | 2.176.820 |
| Overført resultat | | 73.479.218 | 77.188.057 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 89.605.599 | 82.614.877 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 11.999 | 14.999 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.999 | 14.999 |
| Gældsforpligtelser | | 11.999 | 14.999 |
| Passiver | | 89.617.598 | 82.629.876 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| | Selskabskapital | Overført resultat | | | |
| Egenkapital 1. oktober | 3.250.000 | 2.176.820 | 77.188.057 | 0 | 82.614.877 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | -3.100.000 | 0 | -3.100.000 |
| Årets resultat | 0 | 7.699.561 | -608.839 | 3.000.000 | 10.090.722 |
| Egenkapital 30. september | 3.250.000 | 9.876.381 | 73.479.218 | 3.000.000 | 89.605.599 |



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er som holdingselskab direkte eller indirekte at besidde kapitalandele.

2. Medarbejderforhold

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

3. Finansielle indtægter

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|---------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 72.854 | 82.964 |
| Andre finansielle indtægter | 27.304 | 4.152 |
| | 100.158 | 87.116 |

4. Finansielle omkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|--------------|--------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 580 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.205 | 1.006 |
| | 1.785 | 1.006 |

5. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-----------------|-----------------|
| Årets aktuelle skat | -199.929 | -197.170 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | -3.168 |
| | -199.929 | -200.338 |



Noter til årsregnskabet

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris 1. oktober | 74.408.151 | 74.408.152 |
| Kostpris 30. september | 74.408.151 | 74.408.152 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 2.176.820 | 5.760.951 |
| Årets resultat | 10.799.561 | -3.084.131 |
| Modtagne udbytter | -3.100.000 | -500.000 |
| Værdireguleringer 30. september | 9.876.381 | 2.176.820 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 84.284.532 | 76.584.972 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Ejerandel |
|---------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| KP II Børkop ApS | København | DKK 225.000 | 100% |
| KP II Frederiksvænget ApS | København | DKK 125.000 | 100% |
| KP II Øresundsvænget ApS | København | DKK 125.000 | 100% |

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Kinnerton Properties Holding II ApS.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kinnerton Properties II Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ingen øvrige økonomiske forpligtelser.



Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kinnerton Properties II ApS 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udsudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udsudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udsudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.