

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomsselskab II ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/10 2015 - 31/8 2016

9. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 8. november 2016

Michel Mandrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/10 2015 - 31/8 2016	11
Balance pr. 31. august 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Kencel Ejendomsselskab II ApS
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 31 30 02 15
Regnskabsår: 1/10 2015 - 31/8 2016

Direktion

Michel Mandrup

Revisor

ADDCO P/S Godkendte Revisorer
Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg

**Erklæringsgivende
revisor:** Carsten Ågård

Datterselskaber

Mencke Holding ApS, Kgs. Lyngby

Michel Mandrup Holding ApS, Ballerup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2015 - 31/8 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. november 2016

I direktionen

Michel Mandrup

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision.

Generalforsamlingen har besluttet at selskabets årsregnskaber for kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kencel Ejendomsselskab II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kencel Ejendomsselskab II ApS for regnskabsåret 1/10 2015 - 31/8 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2015 - 31/8 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg den 8. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
ADDCO P/S Godkendte Revisorer, CVR nr. 36464852

Carsten Ågård
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, drift og udlejning af ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Regnskabsåret er omlagt således at selskabet har samme regnskabsår som resten af koncernen, 01.09 - 31.08, dvs. at regnskabsåret 2015/2016 er 11 måneder. Sammenligningstallene er 12 måneder.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 3.895.257. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.418.774 og en egenkapital på kr. 2.185.876.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. august 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Regnskabsåret er 11 måneder grundet omlægning.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets aktiviteter er investeringsaktiviteter omkring ejendomme. Selskabets ejendomme måles til dagsværdi på baggrund af markedsmæssige forhold på balancedagen iht. ÅRL §38. Alle dagsreguleringer indregnes i resultatopgørelsen. I regnskabsåret 2014/2015 er ejendommene klassificeret under "Grunde og bygninger" og den hidtidige praksis var følgende:

"Grunde og bygninger, indretning lejede lokaler, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider. Aktiverne afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger 50 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi."

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider. Aktiverne afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger 50 år

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, indretning lejede lokaler, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi, hvor denne er højere end kostprisen.

Opskrivningen, reduceret med udskudt skat, indregnes i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepreiser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsevnen med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse
for året 1/10 2015 - 31/8 2016**

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	587.738	886.756
Resultat før afskrivninger	587.738	886.756
Afskrivninger	0	-180.091
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3.756.454	0
Resultat af ordinær primær drift	4.344.192	706.665
Finansielle indtægter	8.978	16.388
Finansielle omkostninger	-418.208	-320.518
Resultat før skat	3.934.962	402.535
Skat af årets resultat	-39.705	-136.917
Årets resultat	3.895.257	265.618
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	2.100.000	0
Overført resultat	1.795.257	265.618
Disponeret i alt	3.895.257	265.618

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	13.599.546
Investeringsjendomme	17.356.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	17.356.000	13.599.546
Anlægsaktiver i alt	17.356.000	13.599.546
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	9.128	20.999
Periodeafgrænsningsposter	49.098	32.013
Tilgodehavender i alt	58.226	53.012
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	4.548	1.683.572
Likvide beholdninger i alt	4.548	1.683.572
Omsætningsaktiver i alt	62.774	1.736.584
Aktiver i alt	17.418.774	15.336.130

Balance - Passiver pr. 31. august 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital		
1 Selskabskapital	125.000	125.000
2 Overført resultat	2.060.876	265.619
3 Forslag til udbytte	0	0
Egenkapital i alt	2.185.876	390.619
Langfristede gældsforpligtigelser		
4 Prioritetsgæld	9.033.644	14.200.000
Bankgæld	4.595.600	0
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	13.629.244	14.200.000
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	118.000	0
Bankgæld	457.200	136.917
Modtagne forudbetalinger fra kunder	617.738	453.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.841	37.995
5 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	373.344	26.569
Driftsregnskab	-109.439	0
Periodeafgrænsningsposter	61.970	90.397
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	1.603.654	745.511
Gældsforpligtigelser i alt	15.232.898	14.945.511
Passiver i alt	17.418.774	15.336.130
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
8 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
1 Selskabskapital	
Anpartskapital, primo	125.000
Selskabskapital i alt	125.000
2 Overført resultat	
Overført resultat, primo	265.619
Årets overførte resultat	1.795.257
Overført resultat i alt	2.060.876
3 Forslag til udbytte	
Betalt udbytte	-2.100.000
Ekstraordinært udbytte	2.100.000
Forslag til udbytte i alt	0
4 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.328.	
5 Selskabsskat	
Skat af årets resultat	39.705
Restskat	-39.705
Selskabsskat i alt	0
6 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til Nykredit t.kr. 9.152 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 17.356.	
Bankgæld til Nykredit t.kr. 5.053 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 17.356.	
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 137.	

Noter til årsregnskabet

2015/2016

Note**8 Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Michel Mandrup-Poulsen

Direktør

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab II ApS

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 176.22.251.194

2016-11-09 15:09:43Z

NEM ID 

Carsten Ågård

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S GODKENDTE REVISORER

Serienummer: CVR:36464852-RID:57626461

IP: 80.197.249.73

2016-11-11 07:35:13Z

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

Dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab II ApS

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 176.22.251.194

2016-11-11 08:03:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ODGU5-ZXC5B-0NX0G-1X3FZ-AGCNX-5ZVX1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>