

**Erhvervsstyrelsen**

**Kencel Ejendomsselskab II ApS**

Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 1/9 2017 - 31/8 2018**

11. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 28. januar 2019  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Michel Mandrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/9 2017 - 31/8 2018	8
Balance pr. 31. august 2018	9
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

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

**CVR-nr.:** 31 30 02 15  
**Regnskabsår:** 1/9 2017 - 31/8 2018

---

**Direktion**

---

Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Mencke Holding ApS, Kgs. Lyngby  
Michel Mandrup Holding ApS, Ballerup

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2017 - 31/8 2018, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

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 28. januar 2019  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Michel Mandrup

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### 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.

### 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

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

#### 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

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene på balancetidspunktet.

Afkastkrav/Bruttogleje:

##### Kontorejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 900 - kr. 1.300	5,25%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trapeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteaktiver

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 amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### 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 1/9 2017 - 31/8 2018**

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>712.234</b>	263.939
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>712.234</b>	263.939
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>0</b>	33.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>712.234</b>	296.939
Finansielle indtægter	<b>0</b>	1.277
1 Finansielle omkostninger	<b>-630.365</b>	-641.750
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.869</b>	-343.534
Skat af årets resultat	<b>-31.063</b>	83.271
<b>Årets resultat</b>	<b>50.806</b>	-260.263
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<b>50.806</b>	-260.263
<b>Disponeret i alt</b>	<b>50.806</b>	-260.263

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. august 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>17.389.000</u>	<u>17.389.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.389.000</u>	<u>17.389.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.389.000</u>	<u>17.389.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>485.558</u>	<u>496.508</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>485.558</u>	<u>496.508</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>1.037</u>	<u>9.245</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.037</u>	<u>9.245</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>486.595</u>	<u>505.753</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>17.875.595</u>	<u>17.894.753</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. august 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.851.419	1.800.613
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.976.419</b>	<b>1.925.613</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	12.400.201	13.013.034
Anden gæld	1.956.125	1.589.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder	687.415	0
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>15.043.741</b>	<b>14.602.478</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	625.000	599.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	639.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.748	98.732
Anden gæld	92.555	25.699
Periodeafgrænsningsposter	62.132	3.879
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>855.435</b>	<b>1.366.662</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>15.899.176</b>	<b>15.969.140</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.875.595</b>	<b>17.894.753</b>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
<b>4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>		

## Noter til årsregnskabet

2017/2018

### Note

#### **1 Finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 55.

#### **2 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.856.

#### **3 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.930 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 17.389.

Bankgæld t.kr. 4.096 på balancedagen, har ejerpantebreve nom. 1.823.000 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 17.389, i sikkerhedsdepot.

#### **4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 141.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michel Mandrup

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab II ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-682378353252

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-01-29 14:18:38Z

NEM ID 

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](mailto: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>