

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomsselskab II ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/9 2018 - 31/8 2019

12. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 7. oktober 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 2018 - 31/8 2019	8
Balance pr. 31. august 2019	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 2018 - 31/8 2019

Direktion

Michel Mandrup

Ejere

Mencke Holding ApS, Kgs. Lyngby

Michel Mandrup Holding ApS, Ballerup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2018 - 31/8 2019, omfattende ledelsespåtegning, 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 7. oktober 2019
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Michel Mandrup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af 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

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 eksternt 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

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 2018 - 31/8 2019**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Bruttofortjeneste	1.021.363	712.234
Resultat før afskrivninger	1.021.363	712.234
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	312.132	0
Resultat af primær drift	1.333.495	712.234
1 Finansielle omkostninger	-586.759	-630.365
Resultat før skat	746.736	81.869
Skat af årets resultat	-82.722	-31.063
Årets resultat	664.014	50.806
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	664.014	50.806
Disponeret i alt	664.014	50.806

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2019**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>17.904.000</u>	<u>17.389.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.904.000</u>	<u>17.389.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.904.000</u>	<u>17.389.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>391.413</u>	<u>485.558</u>
Tilgodehavender i alt	<u>391.413</u>	<u>485.558</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>55.964</u>	<u>1.037</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>55.964</u>	<u>1.037</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>447.377</u>	<u>486.595</u>
Aktiver i alt	<u><u>18.351.377</u></u>	<u><u>17.875.595</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. august 2019**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.515.433	1.851.419
Egenkapital i alt	2.640.433	1.976.419
2 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	11.752.373	12.400.201
Anden gæld	2.486.873	1.956.125
Modtagne forudbetalinger fra kunder	625.695	687.415
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	14.864.941	15.043.741
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	645.000	625.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.675	75.748
Anden gæld	63.906	92.555
Periodeafgrænsningsposter	126.422	62.132
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	846.003	855.435
Gældsforpligtigelser i alt	15.710.944	15.899.176
Passiver i alt	18.351.377	17.875.595
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2018/2019

Note**1 Finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 73.

2 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 9.012.

3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.797 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 17.904.

Bankgæld t.kr. 3.601 på balancedagen, har ejerpantebreve nom. 1.823.000 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 17.904, i sikkerhedsdepot.

4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 61.

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

2019-10-07 14:54:55Z

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>. 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>