

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomsselskab II ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/9 2020 - 31/8 2021

14. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 22. september 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kenny Mencke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/9 2020 - 31/8 2021	8
Balance pr. 31. august 2021	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 2020 - 31/8 2021

Direktion

Michel Mandrup

Ejere

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2020 - 31/8 2021, 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 22. september 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Michel Mandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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 ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Afkastkrav/Bruttoleje:

Kontorejendomme

	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.300	4,75%-6,50%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, 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.

Ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Gældsforpligtelser

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. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse 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 2020 - 31/8 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Bruttofortjeneste	802.042	828.712
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	260.000	56.600
Resultat af primær drift	1.062.042	885.312
Andre finansielle omkostninger	-470.834	-545.413
Resultat før skat	591.208	339.899
Skat af årets resultat	-81.953	-62.304
Årets resultat	509.255	277.595
 Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført overskud eller underskud	-490.745	277.595
Disponeret i alt	509.255	277.595

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>18.320.000</u>	18.060.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.320.000</u>	18.060.000
Anlægsaktiver i alt	<u>18.320.000</u>	18.060.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.319	851
Andre tilgodehavender	<u>204.641</u>	275.962
Tilgodehavender i alt	<u>249.960</u>	276.813
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>14.124</u>	8.591
Likvide beholdninger i alt	<u>14.124</u>	8.591
Omsætningsaktiver i alt	<u>264.084</u>	285.404
Aktiver i alt	<u><u>18.584.084</u></u>	<u><u>18.345.404</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. august 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	<u>2.302.283</u>	<u>2.793.027</u>
Egenkapital i alt	<u>2.427.283</u>	<u>2.918.027</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>9.089</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>9.089</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	9.777.209	9.910.524
Modtagne forudbetalinger fra kunder	657.365	641.405
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>5.150.056</u>	<u>4.462.558</u>
1 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>15.584.630</u>	<u>15.014.487</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	138.000	140.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	320.709	169.404
Periodeafgrænsningsposter	<u>104.373</u>	<u>103.486</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>563.082</u>	<u>412.890</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>16.147.712</u>	<u>15.427.377</u>
Passiver i alt	<u>18.584.084</u>	<u>18.345.404</u>
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
4 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note

1 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 15.032.

2 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.952 har pant t.kr. 10.200 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 18.320.

3 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Usædvanlige forhold

Inden regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Coronavirus har ved regnskabsårets udløb haft begrænset negativ indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michel Mandrup

Som Direktør
På vegne af Kencel Ejendomsselskab II ApS NEM ID
PID: 9208-2002-2-682378353252
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 16:11:30
Underskrevet med NemID

Kenny Mencke

Som Dirigent
På vegne af Kencel Ejendomsselskab II ApS NEM ID
PID: 9208-2002-2-021008042450
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 16:17:54
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9369abf5TmM243351602

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.