

**Erhvervsstyrelsen**

**Kencel Ejendomsselskab II ApS**

Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 1/9 2023 - 31/8 2024**

17. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8. oktober 2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kenny Mencke  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/9 2023 - 31/8 2024	8
Balance pr. 31. august 2024	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 2023 - 31/8 2024

---

**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 2023 - 31/8 2024, 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 8. oktober 2024  
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.

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.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

#### 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

##### Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

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

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. 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.

#### 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 markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. 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.

#### 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

### **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".

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### **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 2023 - 31/8 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	414.270	591.156
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>26.481</u>	<u>101.000</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	440.751	692.156
Andre finansielle indtægter	89	75
Andre finansielle omkostninger	<u>-764.145</u>	<u>-679.109</u>
<b>Resultat før skat</b>	-323.305	13.122
Skat af årets resultat	<u>70.924</u>	<u>-2.960</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-252.381</u></u>	<u><u>10.162</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<u>-252.381</u>	<u>10.162</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-252.381</u></u>	<u><u>10.162</u></u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 31. august 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>18.628.000</u>	<u>18.421.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.628.000</u>	<u>18.421.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	<u>59.100</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>59.100</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.687.100</u>	<u>18.421.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>33.748</u>	<u>26.996</u>
Andre tilgodehavender	<u>14.000</u>	<u>96.260</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>47.748</u>	<u>123.256</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>66.609</u>	<u>43.911</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>66.609</u>	<u>43.911</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>114.357</u>	<u>167.167</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>18.801.457</u>	<u>18.588.167</u>

## Balance - Passiver pr. 31. august 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	<u>2.181.184</u>	<u>2.433.565</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.306.184</u>	<u>2.558.565</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>11.976</u>
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>11.976</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	9.419.738	9.508.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder	419.786	456.848
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>6.265.593</u>	<u>5.774.154</u>
2 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>16.105.117</u>	<u>15.739.446</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	107.000	136.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	44.174	25.734
Periodeafgrænsningsposter	<u>238.982</u>	<u>116.446</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>390.156</u>	<u>278.180</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>16.495.273</u>	<u>16.017.626</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>18.801.457</u>	<u>18.588.167</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

2023/2024

---

### Note

#### 1 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Kontorejendomme*

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

#### 2 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.374

#### 3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.560 har pant t.kr. 10.200 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 18.628.

#### 4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Direktør

På vegne af Kencel Ejendomsselskab II ApS

ID: b44598e8-1849-42d9-ac25-dba9fafd67fd

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 19:04:37

Underskrevet med MitID



## Kenny Mencke

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenny Mencke

Dirigent

På vegne af Kencel Ejendomsselskab II ApS

ID: a8e9e2ab-812d-44c5-87d9-5a1a4757faf0

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 19:13:31

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 47f5106kRTWK252117649

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](http://www.esignatur.dk).