

**Erhvervsstyrelsen**

**Kencel Ejendomsselskab II ApS**

Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 1/9 2019 - 31/8 2020**

13. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 6. oktober 2020  
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 2019 - 31/8 2020	8
Balance pr. 31. august 2020	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 2019 - 31/8 2020

---

**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 2019 - 31/8 2020, 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 6. oktober 2020  
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. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

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 driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Afkastkrav/Bruttogleje:

*Kontorejendomme*

	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.300	5,00%-5,25%

Nettogleje:

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 lejerner 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.

## 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.

### **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 2019 - 31/8 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>828.712</b>	1.021.363
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>56.600</b>	312.132
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>885.312</b>	1.333.495
1 Andre finansielle omkostninger	<b>-545.413</b>	-586.759
<b>Resultat før skat</b>	<b>339.899</b>	746.736
Skat af årets resultat	<b>-62.304</b>	-82.722
<b>Årets resultat</b>	<b>277.595</b>	664.014
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<b>277.595</b>	664.014
<b>Disponeret i alt</b>	<b>277.595</b>	664.014

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. august 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>18.060.000</u>	17.904.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.060.000</u>	17.904.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.060.000</u>	17.904.000
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	851	0
Andre tilgodehavender	<u>275.962</u>	391.413
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>276.813</u>	391.413
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>8.591</u>	55.964
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>8.591</u>	55.964
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>285.404</u>	447.377
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>18.345.404</u></u>	<u><u>18.351.377</u></u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. august 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	2.793.027	2.515.433
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.918.027</b>	<b>2.640.433</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	9.910.524	11.752.373
Modtagne forudbetalinger fra kunder	641.405	625.695
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4.462.558	2.486.873
2 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>15.014.487</b>	<b>14.864.941</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	140.000	645.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.675
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	169.404	63.906
Periodeafgrænsningsposter	103.486	126.422
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>412.890</b>	<b>846.003</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>15.427.377</b>	<b>15.710.944</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.345.404</b>	<b>18.351.377</b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
5 Usædvanlige forhold		

## Noter til årsregnskabet

2019/2020

### Note

---

#### 1 Andre finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 3.

#### 2 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 9.300.

#### 3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 10.090 har pant t.kr. 10.200 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 18.060.

#### 4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 48.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 5 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.

# PENNEO

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

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

## Michel Mandrup

### Direktør

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab II ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-682378353252

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-10-07 14:14:48Z

NEM ID 

## Kenny Mencke

### Dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab II ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-021008042450

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-10-07 16:50:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BIE1A-XE6KC-VB3VE-TINOT-T7784-GIP17

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>