

**Erhvervsstyrelsen**

**Kencel Ejendomsselskab II ApS**

Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 1/9 2021 - 31/8 2022**

15. regnskabsår

CVR-nr : 31 30 02 15

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2023  
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 2021 - 31/8 2022	8
Balance pr. 31. august 2022	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 2021 - 31/8 2022

---

**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 2021 - 31/8 2022, 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 28. februar 2023  
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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 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 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 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 2021 - 31/8 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>653.556</b>	802.042
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>0</b>	260.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>653.556</b>	1.062.042
Andre finansielle omkostninger	<b>-498.291</b>	-470.834
<b>Resultat før skat</b>	<b>155.265</b>	591.208
Skat af årets resultat	<b>-34.144</b>	-81.953
<b>Årets resultat</b>	<b>121.121</b>	509.255
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>0</b>	1.000.000
Overført overskud eller underskud	<b>121.121</b>	-490.745
<b>Disponeret i alt</b>	<b>121.121</b>	509.255

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. august 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>18.320.000</u>	18.320.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.320.000</u>	18.320.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.320.000</u>	18.320.000
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	45.319
Andre tilgodehavender	<u>224.723</u>	204.641
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>224.723</u>	249.960
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>4.475</u>	14.124
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>4.475</u>	14.124
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>229.198</u>	264.084
<b>Aktiver i alt</b>	<u>18.549.198</u>	<u>18.584.084</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. august 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	<u>2.423.404</u>	<u>2.302.283</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.548.404</u>	<u>2.427.283</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>9.089</u>	<u>9.089</u>
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>9.089</u>	<u>9.089</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	9.644.538	9.777.209
Modtagne forudbetalinger fra kunder	538.675	657.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>5.529.480</u>	<u>5.150.056</u>
2 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>15.712.693</u>	<u>15.584.630</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	136.000	138.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	25.844	320.709
Periodeafgrænsningsposter	<u>117.168</u>	<u>104.373</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>279.012</u>	<u>563.082</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>15.991.705</u>	<u>16.147.712</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>18.549.198</u>	<u>18.584.084</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

2021/2022

---

### 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. 15.100.

#### 3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.815 har pant t.kr. 10.200 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 18.320.

#### 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: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 18:13:21

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: 28-02-2023 kl.: 18:30:59

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f558a6jSghM249510730

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).