

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomselskab ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 19/2 2015 - 31/8 2015

1. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29. oktober 2015
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 19/2 2015 - 31/8 2015	7
Balance pr. 31. august 2015	8
Noter til årsregnskabet	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Kencel Ejendomselskab ApS
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 36 54 50 62

Regnskabsår: 19/2 2015 - 31/8 2015

Direktion

Kenny Mencke

Moderselskab

Mencke Holding ApS, Gentofte
Michel Mandrup Holding ApS, Ballerup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 19/2 2015 - 31/8 2015, omfattende ledespåtegning, 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.

Lyngby-Taarbæk, den 29. oktober 2015
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kenny Mencke

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse og besiddelse af kapitalandele i danske og udenlandske erhvervsvirksomheder, finansiering, investeringsvirksomhed samt direkte eller indirekte at drive virksomhed, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 1.223.471. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.435.125 og en egenkapital på kr. 1.273.471.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. august 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

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

Bruttotab

Bruttotabet består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,51%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

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 dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

**Resultatopgørelse
for året 19/2 2015 - 31/8 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-292.459
Resultat før afskrivninger	-292.459
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	2.020.424
Resultat af ordinær primær drift	1.727.965
1 Finansielle omkostninger	-159.880
Resultat før skat	1.568.085
Skat af årets resultat	-344.614
Årets resultat	<u>1.223.471</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overført resultat	<u>1.223.471</u>
Disponeret i alt	<u>1.223.471</u>

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver	
Materielle anlægsaktiver	
Investeringsejendomme	<u>8.355.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.355.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.355.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	<u>80.125</u>
Tilgodehavender i alt	<u>80.125</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>80.125</u>
Aktiver i alt	<u><u>8.435.125</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. august 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>
Egenkapital	
2 Selskabskapital	50.000
3 Overført resultat	1.223.471
Egenkapital i alt	1.273.471
Hensatte forpligtigelser	
Hensættelse til udskudt skat	344.614
Hensatte forpligtigelser i alt	344.614
Langfristede gældsforpligtigelser	
Prioritetsgæld	3.550.205
Bankgæld	2.578.105
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	6.128.310
Kortfristede gældsforpligtigelser	
Prioritetsgæld	185.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.730
Anden gæld	450.000
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	688.730
Gældsforpligtigelser i alt	6.817.040
Passiver i alt	8.435.125
5 Sikkerheder og pantsætninger	
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver	
7 Usikkerhed ved indregning og måling	

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015</u>
<p>1 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>2 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>50.000</u> <u>50.000</u></p>
<p>3 Overført resultat Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>1.223.471</u> <u>1.223.471</u></p>
<p>4 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.760.</p>	
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til Nykredit t.kr. 3.735 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 8.355. Bankgæld t.kr. 2.578 på balancedagen, har ejerpantebreve t.kr. 1.750 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 8.355, i sikkerhedsdepot.</p>	
<p>6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>	
<p>7 Usikkerhed ved indregning og måling Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.</p>	

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.

Kenny Mencke

direktør

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab ApS

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264769343786

IP: 176.22.251.194

18-11-2015 kl. 14:29:59 UTC

NEM ID 

Kenny Mencke

dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab ApS

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264769343786

IP: 176.22.251.194

18-11-2015 kl. 14:31:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EAKF5-XMOOL-HPLI8-7JLKK-CWTUK-PIJ00

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>