

**Erhvervsstyrelsen**

**Kencel Ejendomselskab ApS**

Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 1/9 2018 - 31/8 2019**

5. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 7. oktober 2019  
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 2018 - 31/8 2019	8
Balance pr. 31. august 2019	9
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Kencel Ejendomselskab ApS  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 36 54 50 62  
**Regnskabsår:** 1/9 2018 - 31/8 2019

---

**Direktion**

---

Kenny Mencke

---

**Ejere**

---

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2018 - 31/8 2019, 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 7. oktober 2019  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kenny Mencke

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

#### 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

##### 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 markedsforholdene på balancetidspunktet.

Afkastkrav/Bruttoleje:

##### *Boligejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.300	4,0%-4,5%

##### *Kontorejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.500	6,0%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, 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.

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 nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### 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 amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende 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 2018 - 31/8 2019**

<u>Note</u>	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.410.066</b>	530.276
1 Personaleomkostninger	<b>-17.386</b>	-23.917
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>2.392.680</b>	506.359
Andre driftsomkostninger	<b>-1.047.520</b>	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>-309.480</b>	148.600
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.035.680</b>	654.959
2 Finansielle omkostninger	<b>-403.160</b>	-436.785
<b>Resultat før skat</b>	<b>632.520</b>	218.174
Skat af årets resultat	<b>-130.334</b>	-47.999
<b>Årets resultat</b>	<b>502.186</b>	170.175
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<b>502.186</b>	170.175
<b>Disponeret i alt</b>	<b>502.186</b>	170.175

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. august 2019**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>12.315.000</u>	13.672.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.315.000</u>	13.672.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.315.000</u>	13.672.000
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	10.675	10.500
Periodeafgrænsningsposter	<u>26.333</u>	35.921
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>37.008</u>	46.421
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>94.559</u>	516
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>94.559</u>	516
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>131.567</u>	46.937
<b>Aktiver i alt</b>	<u>12.446.567</u>	13.718.937

**Balance - Passiver  
pr. 31. august 2019**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	726.737	224.551
Forslag til udbytte	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>776.737</u>	<u>274.551</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	<u>1.032.124</u>	1.079.396
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>1.032.124</u>	<u>1.079.396</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	4.384.500	5.283.643
Anden gæld	<u>5.178.589</u>	<u>6.175.896</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>9.563.089</u>	<u>11.459.539</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	341.000	367.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	306.316	304.164
Anden gæld	327.208	161.249
Periodeafgrænsningsposter	<u>100.093</u>	<u>73.038</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.074.617</u>	905.451
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>10.637.706</u>	<u>12.364.990</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>12.446.567</u>	<u>13.718.937</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

**2018/2019**

---

**Note****1 Personaleomkostninger**

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 1.

**2 Finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 173.

**3 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 8.200.

**4 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.858 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 12.315.

Bankgæld t.kr. 867 på balancedagen, har ejerpantebreve nom. 1.000.000 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 9.916.

**5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

# 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.”

## Kenny Mencke

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-021008042450

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-10-07 14:58:22Z

NEM ID 

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>