

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomselskab ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/9 2017 - 31/8 2018

4. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 28. januar 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 2017 - 31/8 2018	8
Balance pr. 31. august 2018	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 2017 - 31/8 2018

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 2017 - 31/8 2018, 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. januar 2019
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kenny Mencke

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er 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

Bruttofortjenesten 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.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

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 eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.250	4,0%-4,5%

Kontorejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 900 - kr. 1.250	5,25%

Nettogleje:

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 lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerer 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.

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 2017 - 31/8 2018

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
Bruttofortjeneste	530.276	464.686
1 Personaleomkostninger	-23.917	0
Resultat før afskrivninger	506.359	464.686
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	148.600	1.210.530
Resultat af primær drift	654.959	1.675.216
2 Finansielle omkostninger	-436.785	-307.626
Resultat før skat	218.174	1.367.590
Skat af årets resultat	-47.999	-300.925
Årets resultat	170.175	1.066.665
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.100.000
Overført resultat	170.175	-33.335
Disponeret i alt	170.175	1.066.665

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>13.672.000</u>	13.518.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.672.000</u>	13.518.000
Anlægsaktiver i alt	<u>13.672.000</u>	13.518.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	10.500	37.182
Periodeafgrænsningsposter	<u>35.921</u>	33.776
Tilgodehavender i alt	<u>46.421</u>	70.958
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>516</u>	0
Likvide beholdninger i alt	<u>516</u>	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>46.937</u>	70.958
Aktiver i alt	<u>13.718.937</u>	13.588.958

**Balance - Passiver
pr. 31. august 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	224.551	54.376
Forslag til udbytte	0	1.100.000
Egenkapital i alt	274.551	1.204.376
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	1.079.396	1.031.397
Hensatte forpligtigelser i alt	1.079.396	1.031.397
3 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	5.283.643	5.607.191
Anden gæld	6.175.896	3.519.202
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	11.459.539	9.126.393
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	367.000	1.696.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder	304.164	300.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.480
Anden gæld	161.249	127.644
Periodeafgrænsningsposter	73.038	98.253
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	905.451	2.226.792
Gældsforpligtigelser i alt	12.364.990	11.353.185
Passiver i alt	13.718.937	13.588.958
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2017/2018

Note**1 Personaleomkostninger**

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 1.

2 Finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 176.

3 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 9.990.

4 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.669 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 13.672.

Bankgæld t.kr. 982 på balancedagen, har ejerantebreve nom. 1.000.000 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 9.523.

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

2019-01-30 06:15:30Z

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>