

**Erhvervsstyrelsen**

**Kencel Ejendomsselskab ApS**

Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Årsrapport 1/9 2023 - 31/8 2024**

10. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8. oktober 2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Michel Mandrup  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/9 2023 - 31/8 2024	8
Balance pr. 31. august 2024	9
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

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

**CVR-nr.:** 36 54 50 62  
**Regnskabsår:** 1/9 2023 - 31/8 2024

---

**Direktion**

---

Kenny Mencke

---

**Ejere**

---

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2023 - 31/8 2024, 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 8. oktober 2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kenny Mencke

## 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.

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.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsiget 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 en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

#### 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 lejereren. 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.

Ejendommenes 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.

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

### 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".

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### 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 2023 - 31/8 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>500.106</b>	603.325
1 Personaleomkostninger	-99.373	-74.277
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>8.000</b>	21.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>408.733</b>	550.048
Andre finansielle indtægter	<b>55.267</b>	62.333
Andre finansielle omkostninger	<b>-503.144</b>	-493.296
<b>Resultat før skat</b>	<b>-39.144</b>	119.085
Skat af årets resultat	<b>8.612</b>	-26.259
<b>Årets resultat</b>	<b>-30.532</b>	92.826
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<b>-30.532</b>	92.826
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-30.532</b>	92.826

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 31. august 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	12.716.000
	<b>12.724.000</b>	<b>12.716.000</b>
	<b>12.724.000</b>	<b>12.716.000</b>
	<b>12.724.000</b>	<b>12.716.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	1.410.156
	Periodeafgrænsningsposter	50.044
	<b>2.175.105</b>	<b>1.460.200</b>
	<b>2.231.920</b>	<b>1.460.200</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	Likvide beholdninger	17.321
	<b>4.264</b>	<b>17.321</b>
	<b>4.264</b>	<b>17.321</b>
	<b>2.236.184</b>	<b>1.477.521</b>
	<b>14.960.184</b>	<b>14.193.521</b>

## Balance - Passiver pr. 31. august 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	<u>1.786.530</u>	<u>1.817.062</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.836.530</u>	<u>1.867.062</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.111.732</u>	<u>1.120.344</u>
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>1.111.732</u>	<u>1.120.344</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	5.621.076	5.730.446
Modtagne forudbetalinger fra kunder	355.878	331.626
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>5.714.925</u>	<u>4.714.396</u>
3 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>11.691.879</u>	<u>10.776.468</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	82.000	226.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.809
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	88.696	120.213
Periodeafgrænsningsposter	<u>149.347</u>	<u>81.625</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>320.043</u>	<u>429.647</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>12.011.922</u>	<u>11.206.115</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>14.960.184</u>	<u>14.193.521</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u>						
<b>1 Personaleomkostninger</b>							
Lønninger	97.358						
Pensioner	0						
Andre omkostninger til social sikring	2.015						
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>99.373</b>						
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1						
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>							
Lønninger	73.207						
Pensioner	0						
Andre omkostninger til social sikring	1.070						
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>74.277</b>						
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1						
<b>2 Investeringsejendomme</b>							
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.							
Afkastkrav/Bruttoleje:							
<i>Boligejendomme</i>							
Storkøbenhavn	<table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primær/sekundær</td> <td>kr. 1.000-1.300</td> <td>3,0%-4,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Primær/sekundær	kr. 1.000-1.300	3,0%-4,5%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav					
Primær/sekundær	kr. 1.000-1.300	3,0%-4,5%					
<i>Kontorejendomme</i>							
Storkøbenhavn	<table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primær/sekundær</td> <td>kr. 1.200-1.600</td> <td>4,75%-6,25%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Primær/sekundær	kr. 1.200-1.600	4,75%-6,25%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav					
Primær/sekundær	kr. 1.200-1.600	4,75%-6,25%					
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>							
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.333.							
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b>							
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 5.742 har pant t.kr. 6.301 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 12.724.							
<b>5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>							
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.

## Kenny Mencke

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenny Mencke

Direktør

På vegne af Kencel Ejendomsselskab ApS

ID: a8e9e2ab-812d-44c5-87d9-5a1a4757faf0

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 12:31:13

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Dirigent

På vegne af Kencel Ejendomsselskab ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 15-10-2024 kl.: 19:01:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 463c5fKYPRs252117635

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).