

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomselskab ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/9 2019 - 31/8 2020

6. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 6. oktober 2020
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Michel Mandrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/9 2019 - 31/8 2020	8
Balance pr. 31. august 2020	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 2019 - 31/8 2020

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 2019 - 31/8 2020, 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 6. oktober 2020
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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

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 driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.300	4,0%-4,5%

Kontorejendomme

	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	kr. 1.200 - kr. 1.600	5,75%-6,25%

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 markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, 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.

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".

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 2019 - 31/8 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Bruttofortjeneste	783.515	2.410.066
1 Personaleomkostninger	-18.327	-17.386
Andre driftsomkostninger	0	-1.047.520
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	110.000	-309.480
Resultat af primær drift	875.188	1.035.680
2 Andre finansielle omkostninger	-342.400	-403.160
Resultat før skat	532.788	632.520
Skat af årets resultat	-117.194	-130.334
Årets resultat	415.594	502.186
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	415.594	502.186
Disponeret i alt	415.594	502.186

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>12.425.000</u>	12.315.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.425.000</u>	<u>12.315.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.425.000</u>	<u>12.315.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	10.675
Periodeafgrænsningsposter	<u>41.915</u>	<u>26.333</u>
Tilgodehavender i alt	<u>41.915</u>	<u>37.008</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>17.036</u>	<u>94.559</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>17.036</u>	<u>94.559</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>58.951</u>	<u>131.567</u>
Aktiver i alt	<u>12.483.951</u>	<u>12.446.567</u>

Balance - Passiver pr. 31. august 2020

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.142.331	726.737
Egenkapital i alt	1.192.331	776.737
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.056.324	1.032.124
Hensatte forpligtigelser i alt	1.056.324	1.032.124
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	6.614.887	4.384.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	319.706	306.316
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.623.604	5.178.589
3 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	9.558.197	9.869.405
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	240.000	341.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	336.238	327.208
Periodeafgrænsningsposter	100.861	100.093
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	677.099	768.301
Gældsforpligtigelser i alt	10.235.296	10.637.706
Passiver i alt	12.483.951	12.446.567
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
6 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
1 Personalemkostninger	
Lønninger	17.622
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	705
Personalemkostninger i alt	18.327
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
Personalemkostninger sidste år	
Lønninger	17.133
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	253
Personalemkostninger sidste år i alt	17.386
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
2 Andre finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 25.	
3 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.800.	
4 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 6.167 har pant t.kr. 6.301 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 12.425.	
5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	

Noter til årsregnskabet

2019/2020

Note**6 Usædvanlige forhold**

Inden regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Coronavirus har ved regnskabsårets udløb haft begrænset negativ indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

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

Direktør

På vegne af: Kencel Ejendomselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-021008042450

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-10-07 09:07:22Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-682378353252

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-10-07 14:11:34Z

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>