

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomsselskab ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/9 2020 - 31/8 2021

7. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 22. september 2021
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 2020 - 31/8 2021	8
Balance pr. 31. august 2021	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 2020 - 31/8 2021

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 2020 - 31/8 2021, 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 22. september 2021
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 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 markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.300	3,0%-4,5%

Kontorejendomme

	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn	kr. 1.200 - kr. 1.600	4,75%-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

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 2020 - 31/8 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Bruttofortjeneste	787.729	783.515
1 Personaleomkostninger	-34.399	-18.327
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>270.000</u>	<u>110.000</u>
Resultat af primær drift	1.023.330	875.188
Andre finansielle omkostninger	<u>-341.203</u>	<u>-342.400</u>
Resultat før skat	682.127	532.788
Skat af årets resultat	<u>-150.062</u>	<u>-117.194</u>
Årets resultat	<u>532.065</u>	<u>415.594</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	<u>532.065</u>	<u>415.594</u>
Disponeret i alt	<u>532.065</u>	<u>415.594</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>12.695.000</u>	<u>12.425.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.695.000</u>	<u>12.425.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.695.000</u>	<u>12.425.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>40.544</u>	<u>41.915</u>
Tilgodehavender i alt	<u>40.544</u>	<u>41.915</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>28.346</u>	<u>17.036</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>28.346</u>	<u>17.036</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>68.890</u>	<u>58.951</u>
Aktiver i alt	<u><u>12.763.890</u></u>	<u><u>12.483.951</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. august 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	<u>1.674.395</u>	<u>1.142.331</u>
Egenkapital i alt	<u>1.724.395</u>	<u>1.192.331</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.115.724</u>	<u>1.056.324</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.115.724</u>	<u>1.056.324</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	6.389.485	6.614.887
Modtagne forudbetalinger fra kunder	326.540	319.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.677.256</u>	<u>2.623.604</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>8.393.281</u>	<u>9.558.197</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	235.000	240.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.186.429	336.238
Periodeafgrænsningsposter	<u>109.061</u>	<u>100.861</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>1.530.490</u>	<u>677.099</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>9.923.771</u>	<u>10.235.296</u>
Passiver i alt	<u>12.763.890</u>	<u>12.483.951</u>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
5 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	33.513
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	886
Personaleomkostninger i alt	34.399
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	17.622
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	705
Personaleomkostninger sidste år i alt	18.327
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
2 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.450.	
3 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 6.050 har pant t.kr. 6.301 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 12.695.	
4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note**5 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 regnskabsåret 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.

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

Som Direktør
På vegne af Kencel Ejendomsselskab ApS NEM ID
PID: 9208-2002-2-021008042450
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 15:57:50
Underskrevet med NemID

Michel Mandrup

Som Dirigent
På vegne af Kencel Ejendomsselskab ApS NEM ID
PID: 9208-2002-2-682378353252
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2021 kl.: 16:03:10
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 457cd0986qNh243351402

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.