
KENCEL EJENDOMSSELSKAB ApS

CVR-nr.: 36545062

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport
1. september 2024 - 31. august 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/09/2025

Michel Mandrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KENCEL EJENDOMSSELSKAB ApS
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 36545062
Regnskabsår: 01/09/2024 - 31/08/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2024 - 31/8 2025, 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 2025
Underskrevet elektronisk,
se bagerste side

I direktionen

Kenny Mencke

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kongens Lyngby, den 22/09/2025

Direktion

Kenny Mencke

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

I forhold til tidligere år har selskabet haft væsentlige ændringer i aktiviteterne.

Selskabet har i år

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle omkostninger. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

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.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

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 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 en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. 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 markedsforholdene.

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.

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.

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 1. sep. 2024 - 31. aug. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Nettoomsætning			500.106
Bruttofortjeneste/Bruttotab		599.912	500.106
Personaleomkostninger	1	-59.373	-99.373
Resultat af ordinær primær drift		540.539	408.733
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		664.000	8.000
Andre finansielle indtægter		72.782	55.267
Andre finansielle omkostninger		-481.544	-503.144
Ordinært resultat før skat		795.777	-39.144
Skat af årets resultat		-175.064	8.612
Årets resultat		620.713	-30.532
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		620.713	-30.532
I alt		620.713	-30.532

Balance 31. august 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		13.388.000	12.724.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.388.000	12.724.000
Anlægsaktiver i alt		13.388.000	12.724.000
Andre tilgodehavender		2.515.745	2.175.105
Periodeafgrænsningsposter		23.350	56.815
Tilgodehavender i alt		2.539.095	2.231.920
Likvide beholdninger		129.680	4.264
Omsætningsaktiver i alt		2.668.775	2.236.184
AKTIVER I ALT		16.056.775	14.960.184

Balance 31. august 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.407.243	1.786.530
Egenkapital i alt		2.457.243	1.836.530
Hensættelse til udskudt skat		1.268.184	1.111.732
Hensatte forpligtelser i alt		1.268.184	1.111.732
Gæld til realkreditinstitutter		5.528.103	5.621.076
Modtagne forudbetalinger fra kunder		365.793	355.878
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.027.618	5.714.925
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.921.514	11.691.879
Gæld til realkreditinstitutter		143.888	82.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		122.626	88.696
Periodeafgrænsningsposter		143.320	149.347
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		409.834	320.043
Gældsforpligtelser i alt		12.331.348	12.011.922
PASSIVER I ALT		16.056.775	14.960.184

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Løn og gager	57707	97358
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1666	2015
	59373	99373

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	7623527	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	7623527	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger primo	5100473	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	664000	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger ultimo	5764473	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning primo	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13388000	xxx.xxx	xxx.xxx

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5610103	82000	5528103	11251000
Kreditinstitutter	6455299	61888	6393411	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	12065402	143888	11921514	11251000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 5.657 har pant t.kr. 6.301 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 13.388.

6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	Primær/sekundær	kr. 1.000-1.300	3,0%-4,5%

Kontorejendomme

	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	Primær/sekundær	kr. 1.200-1.600	4,75%-6,25%

Investeringsejendomme der måles til dagsværdi udgør ultimo kr. 13.388.000 og årets dagsværdiregulering udgør kr. 664.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25
1