
Kencel Ejendomsselskab II ApS

CVR-nr.: 31300215

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

Kenny Mencke
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Kencel Ejendomsselskab II ApS
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby
e-mailadresse: mm@revidata.com
CVR-nr.: 31300215
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

Michel Mandrup

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kongens Lyngby, den 22/09/2025

Direktion

Michel Mandrup

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

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.

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.

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. 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 markedsf forholdene.

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 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 nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

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			420.211
Bruttofortjeneste/Bruttotab		588.985	414.270
Resultat af ordinær primær drift		588.985	440.751
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.062.000	26.481
Andre finansielle indtægter		154	89
Andre finansielle omkostninger		-852.672	-764.145
Ordinært resultat før skat		798.467	-323.305
Skat af årets resultat		-175.680	70.924
Årets resultat		622.787	-252.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		622.787	-252.381
I alt		622.787	-252.381

Balance 31. august 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		19.690.000	18.628.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	19.690.000	18.628.000
Udskudte skatteaktiver			59.100
Finansielle anlægsaktiver i alt			59.100
Anlægsaktiver i alt		19.690.000	18.687.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.782	33.748
Andre tilgodehavender		25.211	14.000
Tilgodehavender i alt		74.993	47.748
Likvide beholdninger		45.069	66.609
Omsætningsaktiver i alt		120.062	114.357
AKTIVER I ALT		19.810.062	18.801.457

Balance 31. august 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.803.971	2.181.184
Egenkapital i alt		2.928.971	2.306.184
Hensættelse til udskudt skat		116.580	0
Hensatte forpligtelser i alt		116.580	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.297.950	9.419.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder		459.569	419.786
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.606.232	6.265.593
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	16.363.751	16.105.117
Gæld til realkreditinstitutter		121.000	107.000
Periodeafgrænsningsposter		279.760	238.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		400.760	390.156
Gældsforpligtelser i alt		16.764.511	16.495.273
PASSIVER I ALT		19.810.062	18.801.457

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	18.459.204	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	-xxx.xxx	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	18.459.204	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger primo	168.796	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	1.062.000	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger ultimo	1.230.796	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	19.690.000	xxx.xxx	xxx.xxx

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	16.484.751	121.000	16.363.751	11.084.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	16.484.751	121.000	16.363.751	11.084.000

1

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og
eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.564 har pant t.kr.11.000.000 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 19.690.

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

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

Afkastkrav/Bruttoleje:

Kontorejendomme

	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	Primær/sekundær	kr. 1.150- 1.800	4,75%-6,25%

Investeringsejendomme der
måles til dagsværdi udgør
ultimo kr. 19.690.000 og
årets dagsværdiregulering
udgør kr. 1.062.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25

0