

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Crescendo Property ApS

c/o Crescendo Invest 2011 ApS, Rentemestervej 23, 2400 København NV

CVR-nr. 25 43 87 60

Årsrapport for 2018

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 23/05 2019.



Dirigent

Anders Marcus Fredrik Poulsen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Crescendo Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 22. maj 2019

Direktion



Anders Marcus Fredrik Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Crescendo Property ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Crescendo Property ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 22. maj 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og medregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet ejendomsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter samt andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger måles ved første anskaffelse til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger. Efterfølgende måles grunde og bygninger til handelsværdi.

Opskrivning af grunde og bygninger bindes som en "reserve for opskrivning" under egenkapitalen fratrukket udskudt skat.

Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejendomme afskrives lineært over 50 år, til en scrapværdi på kr. 2.722.503 svarende til 50% af anskaffessummen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 3 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

Note	2018	2017
	kr.	kr.
Indtægter		
	-251.244	-236.389
	<u>-251.244</u>	<u>-236.389</u>
Udgifter		
1	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	-251.244	-236.389
	<u>-251.244</u>	<u>-236.389</u>
Resultat før afskrivninger		
2	-92.045	-46.979
	<u>-92.045</u>	<u>-46.979</u>
	-343.289	-283.368
	<u>-343.289</u>	<u>-283.368</u>
Resultat før finansiering		
	0	0
	-139.251	-61.632
	-34.999	-40.490
	<u>-34.999</u>	<u>-40.490</u>
	-517.539	-385.490
	<u>-517.539</u>	<u>-385.490</u>
Resultat før skat		
3	113.731	84.747
	<u>113.731</u>	<u>84.747</u>
	-403.808	-300.743
	<u>-403.808</u>	<u>-300.743</u>
Årets resultat		
Resultatdisponering		
	-403.808	-300.743
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-403.808</u>	<u>-300.743</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	Grunde og bygninger	6.777.400	6.399.147
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.400	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.794.800</u>	<u>6.399.147</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.794.800</u>	<u>6.399.147</u>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	458.030	237.416
	Andre tilgodehavender	59.889	122.106
	Sambeskatningsbidrag	132.186	108.094
	Tilgodehavender i alt	<u>650.105</u>	<u>467.616</u>
	Bankbeholdning	19.729	0
	Likvide beholdninger i alt	<u>19.729</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>669.834</u>	<u>467.616</u>
	Aktiver i alt	<u>7.464.634</u>	<u>6.866.763</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført til næste år	3.508.155	11.963
	Reserve for opskrivninger	1.381.410	1.381.410
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>5.015.565</u>	<u>1.519.373</u>
3	Udskudt skat	478.674	460.219
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>478.674</u>	<u>460.219</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.121.967	1.290.446
	Deposita	12.000	22.802
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.133.967</u>	<u>1.313.248</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	170.000	170.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.093	68.111
	Gæld til tilknyttede virksomheder	582.637	3.217.906
	Anden gæld	55.598	72.080
	Bankgæld	13.100	45.826
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>836.428</u>	<u>3.573.923</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.970.395</u>	<u>4.887.171</u>
	Passiver i alt	<u>7.464.634</u>	<u>6.866.763</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	89.870	38.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.175</u>	<u>8.479</u>
	<u>92.045</u>	<u>46.979</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-132.186	-108.094
Udskudt skat, regulering	<u>18.455</u>	<u>23.347</u>
	<u>-113.731</u>	<u>-84.747</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>478.674</u>	<u>460.219</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	29.779	4.976.882
Tilgang	19.575	468.124
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	<u>49.354</u>	<u>5.445.006</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	0	1.771.038
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>1.771.038</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	29.779	348.774
Afskrivninger i året	2.175	89.870
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2018	<u>31.954</u>	<u>438.644</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2018	<u>17.400</u>	<u>6.777.400</u>

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for opskrivninger	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	126.000	11.963	1.381.410	0	1.519.373
Koncerntilskud	0	3.900.000	0	0	3.900.000
Årets resultat	0	-403.808	0	0	-403.808
Egenkapital pr. 31/12 2018	126.000	3.508.155	1.381.410	0	5.015.565

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2018	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018
Gæld til realkreditinstitutter	170.000	442.000	1.291.967

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.292 er der givet pant i Rentemestervej 23, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 4.046.242. Samlet realkreditpantebrev udgør t.kr. 2.632.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 660 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Rentemestervej 23.

Der er envidere i lejligheden på Faksegade 17, kl., afgivet et pantebrev på kr. 10.000.

Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Crescendo Invest 2011 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig andre forpligtelser end de i årsrapporten anførte.

