

Crescendo Property ApS

c/o Crescendo Invest 2011 ApS, Ahlmanns Alle 34, 2900 Hellerup

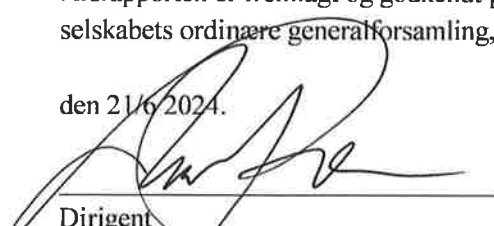
CVR-nr. 25 43 87 60

Årsrapport for 2023

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/6 2024.



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 2023.

Der er i året ydet koncerntilskud til moderselskabet.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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.

Hellerup, den 21. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsepåtegning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. juni 2024

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mnc35884

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

Bruttofortjeneste

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

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.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

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 anskaffelseskost 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.

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. 9.231.610 svarende til 50% af anskaffelsessummen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

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

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

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

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 2023

Note		2023	2022
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.067.413	1.091.976
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-333.142	-325.697
	Resultat før finansiering	734.271	766.279
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.066	2.996
	Finansielle indtægter	1.575	569
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	-65.024
	Finansielle omkostninger	-706.025	-256.290
	Resultat før skat	53.887	448.530
3	Beregnet selskabsskat	-85.221	-103.516
	Årets resultat	<u>-31.334</u>	<u>345.014</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-3.706	372.642
	Øvrige lovpligtige reserver	-27.628	-27.628
	Udbytte	0	0
		<u>-31.334</u>	<u>345.014</u>

Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Grunde og bygninger	23.187.947 25.595.692
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u> <u>0</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.187.947</u> <u>25.595.692</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.187.947</u> <u>25.595.692</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.223.346 0
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	229.684 33.088
	Andre tilgodehavender	238.839 397.418
	Sambeskatningsbidrag	<u>0</u> <u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.691.869</u> <u>430.506</u>
	Bankbeholdning	<u>59.146</u> <u>700.562</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>59.146</u> <u>700.562</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.751.015</u> <u>1.131.068</u>
	Aktiver i alt	<u>24.938.962</u> <u>26.726.760</u>

Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	127.000 127.000
	Overført til næste år	9.136.834 9.140.540
	Reserve for opskrivninger	1.215.642 1.243.270
	Afsat udbytte	0 0
	Egenkapital i alt	10.479.476 10.510.810
3	Udskudt skat	785.694 700.473
	Hensatte forpligtelser i alt	785.694 700.473
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.721.169 13.582.820
	Deposita	420.317 333.911
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.141.486 13.916.731
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	285.000 560.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.578.606 54.369
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0 548.280
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0 7.868
	Anden gæld	24.000 24.000
	Mellemregning med anpartshaver	644.700 404.229
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.532.306 1.598.746
	Gældsforpligtelser i alt	13.673.792 15.515.477
	Passiver i alt	24.938.962 26.726.760
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	333.142	321.596
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>4.101</u>
	<u>333.142</u>	<u>325.697</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	7.868
Udskudt skat, regulering	<u>85.221</u>	<u>95.648</u>
	<u>85.221</u>	<u>103.516</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>785.694</u>	<u>700.473</u>
4 Materielle anlægsaktiver	Andre anlæg	
	driftsmateriel	Grunde og
	og inventar	bygninger
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	65.754	25.148.588
Tilgang	0	4.623.655
Afgang	<u>0</u>	<u>-7.009.023</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2023	<u>65.754</u>	<u>22.763.220</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2023	0	1.593.933
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-35.420</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2023	<u>0</u>	<u>1.558.513</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2023	65.754	1.146.829
Afskrivninger i året	0	297.722
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>-310.765</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2023	<u>65.754</u>	<u>1.133.786</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2023	<u>0</u>	<u>23.187.947</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt
	2024	efter 5 år	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter	285.000	9.721.169	10.006.169

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 11.533.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 18.930.947.

Herudover er der følgende hæftelser:

Rentemestervej 23

Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S 3.350.000

Ejerpantebrev, Fools ApS 3.500.000

Rentemestervej 23A

Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S 5.600.000

Amerika Plads 14, st.

Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S 1.779.000

Ejerpantebrev, byrde lyst pantstiftende 41.000

Østergade 27B

Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S 804.000

Ejerpantebrev, Rasmus Buhl Jensen 200.000

Realkreditpantebrev, Totalkredit A/S 170.000

Ejerpantebrev, byrde lyst pantstiftende 20.000

Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Crescendo Invest 2011 ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.