

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



(CVR-nr. 37999687)

Crescendo Property ApS

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

CVR-nr. 25 43 87 60

Årsrapport for 2021

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 15/6 2022.

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 2021.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 15. juni 2022

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 2021 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 revisors 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 15. juni 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 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

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 salgsmkostninger, 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 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.

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. 13.458.756 svarende til 50% af anskaffelsessummen.

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.

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 nettorealiseringsværdien 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 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	573.452	469.857
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-316.413	-273.624
	Resultat før finansiering	257.039	196.233
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	19.726
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-35.252	-12.290
	Finansielle omkostninger	-205.787	-182.359
	Resultat før skat	16.000	21.310
3	Beregnet selskabsskat	-3.666	-4.691
	Årets resultat	12.334	16.619
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	39.962	44.247
	Øvrige lovpligtige reserver	-27.628	-27.628
	Udbytte	0	0
		12.334	16.619

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	27.786.062	23.596.352
	4.101	13.917
4	27.790.162	23.610.269
	27.790.162	23.610.269
	0	1.006.046
	0	1.134.453
	217.982	615.185
	56.430	39.872
	274.412	2.795.556
	831.376	115.686
	831.376	115.686
	1.105.788	2.911.242
	28.895.950	26.521.511

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	127.000	127.000
	6.817.898	6.777.936
	1.270.898	1.298.526
	0	0
	<u>8.215.796</u>	<u>8.203.462</u>
	Egenkapital i alt	
3	<u>604.825</u>	<u>544.729</u>
	<u>604.825</u>	<u>544.729</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	
5	14.242.735	12.693.727
	<u>300.653</u>	<u>389.931</u>
	<u>14.543.388</u>	<u>13.083.658</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	
5	630.000	240.000
	377.392	122.896
	1.387.506	1.633.811
	51.170	96.126
	<u>3.085.873</u>	<u>2.596.829</u>
	<u>5.531.941</u>	<u>4.689.662</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
	<u>20.075.329</u>	<u>17.773.320</u>
	Gældsforpligtelser i alt	
	<u>28.895.950</u>	<u>26.521.511</u>
	Passiver i alt	
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	306.596	261.633
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>9.817</u>	<u>11.991</u>
	<u>316.413</u>	<u>273.624</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-56.430	-39.872
Udskudt skat, regulering	<u>60.096</u>	<u>44.563</u>
	<u>3.666</u>	<u>4.691</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>604.825</u>	<u>544.729</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021	65.754	22.621.206
Tilgang	0	4.496.306
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2021	<u>65.754</u>	<u>27.117.512</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2021	0	1.664.775
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-35.421</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2021	<u>0</u>	<u>1.629.354</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021	51.837	689.629
Afskrivninger i året	<u>9.817</u>	<u>271.175</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2021	<u>61.654</u>	<u>960.804</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2021	<u>4.100</u>	<u>27.786.062</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt
	2022	efter 5 år	31/12 2021
Gæld til realkreditinstitutter	630.000	11.220.000	14.872.735

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 15.626.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 27.588.062.

Herudover er der følgende hæftelser:

Faksegade 17, kl.

Ejerpantebrev, byrde lyst pantstiftende	10.000
Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S	1.726.000

Rentemestervej 23

Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S	3.350.000
Ejerpantebrev, Fools ApS	3.500.000

Jagtvej 187, 4. th.

Ejerpantebrev, byrde lyst pantstiftende	35.000
Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S	2.367.000
Ejerpantebrev, Crescendo Property ApS	1.133.000
Realkreditpantebrev, Totalkredit A/S	27.000
Realkreditpantebrev, Totalkredit A/S	356.000

Rentemestervej 23A

Realkreditpantebrev, DLR Kredit A/S	5.600.000
-------------------------------------	-----------

Odensegade 9, st. tv.

Ejerpantebrev, byrde lyst pantstiftende	28.000
---	--------

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 administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstkatter 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Marcus Fredrik Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-752253598655

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-06-15 16:07:26 UTC

NEM ID 

Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-06-15 16:11:09 UTC

NEM ID 

Anders Marcus Fredrik Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-752253598655

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-15 16:18:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XBIG6-6IFUC-KEQA4-O8G3J-5KK3K-GLFOQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>