

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



(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Crescendo Property ApS

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

CVR-nr. 25 43 87 60

Årsrapport for 2020

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 11/6 2021.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "AMF", written over a horizontal line.

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 2020.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 11. juni 2021

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 2020 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 11. juni 2021

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

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 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. 11.157.898 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 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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	<u>469.857</u>	<u>148.064</u>
		469.857	148.064
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	<u>-273.624</u>	<u>-103.507</u>
	Resultat før finansiering	196.233	44.557
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.726	29.111
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-12.290	-7.598
	Finansielle omkostninger	<u>-182.359</u>	<u>-30.090</u>
	Resultat før skat	21.310	35.980
3	Beregnet selskabsskat	<u>-4.691</u>	<u>-7.958</u>
	Årets resultat	<u><u>16.619</u></u>	<u><u>28.022</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	44.247	55.650
	Øvrige lovpligtige reserver	-27.628	-27.628
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>16.619</u></u>	<u><u>28.022</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Grunde og bygninger	23.596.352 7.256.182
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.917 25.908
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.610.269</u> <u>7.282.090</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.610.269</u> <u>7.282.090</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.006.046 1.139.853
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.134.453 852.878
	Forudbetalte omkostninger	0 105.000
	Andre tilgodehavender	615.185 172.424
	Sambeskatningsbidrag	39.872 13.534
	Tilgodehavender i alt	<u>2.795.556</u> <u>2.283.689</u>
	Bankbeholdning	115.686 1.497.720
	Likvide beholdninger i alt	<u>115.686</u> <u>1.497.720</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.911.242</u> <u>3.781.409</u>
	Aktiver i alt	<u>26.521.511</u> <u>11.063.499</u>

Balance pr. 31/12 2020

Note		31/12 2020	31/12 2019
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	127.000	127.000
	Overført til næste år	6.777.936	6.733.689
	Reserve for opskrivninger	1.298.526	1.326.154
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	8.203.462	8.186.843
3	Udskudt skat	544.729	500.166
	Hensatte forpligtelser i alt	544.729	500.166
5	Gæld til realkreditinstitutter	12.693.727	952.721
	Deposita	389.931	30.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.083.658	983.121
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	240.000	170.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.896	110.355
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.843
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.633.811	1.067.276
	Anden gæld	96.126	30.895
	Bankgæld	2.596.829	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.689.662	1.393.369
	Gældsforpligtelser i alt	17.773.320	2.376.490
	Passiver i alt	26.521.511	11.063.499
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	261.633	95.615
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>11.991</u>	<u>7.892</u>
	<u>273.624</u>	<u>103.507</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-39.872	-13.534
Udskudt skat, regulering	<u>44.563</u>	<u>21.492</u>
	<u>4.691</u>	<u>7.958</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>544.729</u>	<u>500.166</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	65.754	6.019.403
Tilgang	0	16.601.803
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020	<u>65.754</u>	<u>22.621.206</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2020	0	1.700.196
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-35.421</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2020	<u>0</u>	<u>1.664.775</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2020	39.846	463.417
Afskrivninger i året	<u>11.991</u>	<u>226.212</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2020	<u>51.837</u>	<u>689.629</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2020	<u>13.917</u>	<u>23.596.352</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt
	2020	efter 5 år	31/12 2020
Gæld til realkreditinstitutter	240.000	9.780.000	12.933.727

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 13.043.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 23.307.616.

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
---	--------

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.