

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(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 2019

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 25/06 2020.

  
\_\_\_\_\_  
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 sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 25. juni 2020

**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 2019 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 25. juni 2020

### **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.

#### **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.

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. 3.009.702 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.

#### **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 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	148.064	-251.244
		<u>148.064</u>	<u>-251.244</u>
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-103.507	-92.045
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>44.557</u>	<u>-343.289</u>
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.111	0
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-7.598	-139.251
	Finansielle omkostninger	<u>-30.090</u>	<u>-34.999</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<u>35.980</u>	<u>-517.539</u>
3	Beregnet selskabsskat	-7.958	113.731
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>28.022</u></u>	<u><u>-403.808</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	55.650	-403.808
	Øvrige lovpligtige reserver	-27.628	0
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>28.022</u></u>	<u><u>-403.808</u></u>

**Balance pr. 31/12 2019**

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Grunde og bygninger	7.256.182 6.777.400
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.908 17.400
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.282.090</u> <u>6.794.800</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.282.090</u> <u>6.794.800</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.139.853 0
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	852.878 458.030
	Forudbetalte omkostninger	105.000 0
	Andre tilgodehavender	172.424 59.889
	Sambeskatningsbidrag	13.534 132.186
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.283.689</u> <u>650.105</u>
	Bankbeholdning	1.497.720 19.729
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.497.720</u> <u>19.729</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.781.409</u> <u>669.834</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>11.063.499</u> <u>7.464.634</u>

**Balance pr. 31/12 2019**

Note	31/12 2019	31/12 2018	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	127.000	126.000
	Overført til næste år	6.733.689	3.508.155
	Reserve for opskrivninger	1.326.154	1.381.410
	Afsat udbytte	0	0
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.186.843</b>	<b>5.015.565</b>
3	Udskudt skat	500.166	478.674
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>500.166</b>	<b>478.674</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	952.721	1.121.967
	Deposita	30.400	12.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>983.121</b>	<b>1.133.967</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	170.000	170.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.355	15.093
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.843	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.067.276	582.637
	Anden gæld	30.895	55.598
	Bankgæld	0	13.100
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.393.369</b>	<b>836.428</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.376.490</b>	<b>1.970.395</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.063.499</b>	<b>7.464.634</b>
7	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	95.615	89.870
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>7.892</u>	<u>2.175</u>
	<u>103.507</u>	<u>92.045</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-13.534	-132.186
Udskudt skat, regulering	<u>21.492</u>	<u>18.455</u>
	<u>7.958</u>	<u>-113.731</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>500.166</u>	<u>478.674</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	Andre anlæg	
	driftsmateriel	Grunde og
	<u>og inventar</u>	<u>bygninger</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	49.354	5.445.006
Tilgang	16.400	574.397
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>	<u>65.754</u>	<u>6.019.403</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2019	0	1.771.038
Afskrevet på opskrivning sidste år	0	-35.421
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-35.421</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>0</u>	<u>1.700.196</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2019	31.954	438.644
Afskrevet på opskrivning sidste år	0	-35.421
Afskrivninger i året	<u>7.892</u>	<u>60.194</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>39.846</u>	<u>463.417</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>	<u>25.908</u>	<u>7.256.182</u>

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	126.000	3.508.155	1.381.410	0	5.015.565
Kapitalforhøjelse	1.000	3.142.256	0	0	3.143.256
Primoreg. af reserve	0	27.628	-27.628	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>55.650</u>	<u>-27.628</u>	<u>0</u>	<u>28.022</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>127.000</u>	<u>6.733.689</u>	<u>1.326.154</u>	<u>0</u>	<u>8.186.843</u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>2019</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2019</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>170.000</u>	<u>439.000</u>	<u>1.122.721</u>

## 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 2019 udgør kr. 4.150.954. 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 endvidere 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 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.

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

