

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)

## Crescendo Property ApS

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

CVR-nr. 25 43 87 60

### Årsrapport for 2022

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 22/6 2023.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Amf".

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 2022.

Der er i året ydet koncerntilskud til moderselskabet.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Crescendo Property ApS.

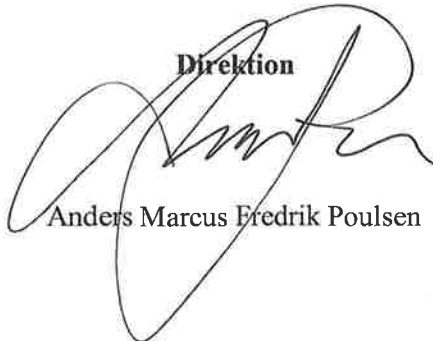
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

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

Hellerup, den 22. juni 2023

**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 2022 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 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 22. juni 2023

### **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 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. 12.574.294 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 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.091.976	573.452
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-325.697	-316.413
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>766.279</u>	<u>257.039</u>
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.996	0
	Finansielle indtægter	569	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-65.024	-35.252
	Finansielle omkostninger	<u>-256.290</u>	<u>-205.787</u>
	<b>Resultat før skat</b>	448.530	16.000
3	Beregnet selskabsskat	<u>-103.516</u>	<u>-3.666</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>345.014</u></u>	<u><u>12.334</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	372.642	39.962
	Øvrige lovpligtige reserver	-27.628	-27.628
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>345.014</u></u>	<u><u>12.334</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Grunde og bygninger	25.595.692 27.786.062
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 4.100
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.595.692 27.790.162</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.595.692 27.790.162</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0 0
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	33.088 0
	Andre tilgodehavender	397.418 217.982
	Sambeskatningsbidrag	0 56.430
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>430.506 274.412</u>
	Bankbeholdning	700.562 831.376
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>700.562 831.376</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.131.068 1.105.788</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>26.726.760 28.895.950</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	127.000 127.000
	Overført til næste år	9.140.540 6.817.898
	Reserve for opskrivninger	1.243.270 1.270.898
	Afsat udbytte	0 0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.510.810 8.215.796</b>
3	Udskudt skat	700.473 604.825
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>700.473 604.825</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	13.582.820 14.242.735
	Deposita	333.911 300.653
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.916.731 14.543.388</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	560.000 630.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.369 377.392
	Gæld til tilknyttede virksomheder	548.280 1.387.506
	Skyldig sambeskatningsbidrag	7.868 0
	Anden gæld	428.229 51.170
	Bankgæld	0 3.085.873
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.598.746 5.531.941</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.515.477 20.075.329</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.726.760 28.895.950</b>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	321.596	306.596
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>4.101</u>	<u>9.817</u>
	<u>325.697</u>	<u>316.413</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	7.868	-56.430
Udskudt skat, regulering	<u>95.648</u>	<u>60.096</u>
	<u>103.516</u>	<u>3.666</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>700.473</u>	<u>604.825</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	65.754	27.117.512
Tilgang	0	1.500.000
Afgang	<u>0</u>	<u>-3.468.924</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>65.754</u>	<u>25.148.588</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2022	0	1.629.354
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-35.421</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>1.593.933</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022	61.654	960.804
Afskrivninger i året	4.100	286.176
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>-100.151</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>65.754</u>	<u>1.146.829</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>25.595.692</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt
	2023	efter 5 år	31/12 2022
Gæld til realkreditinstitutter	560.000	11.260.000	14.142.820

## 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. 24.605.692.

### 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

#### **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 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.

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