

## **Two Cranes ApS**

Tømmergravsgade 4 B, 2450, København SV

CVR-nummer 36686820

### **Årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

5. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 27. november 2019.

---

Chris Høiriis-Andersen

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegning**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Two Cranes ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Two Cranes ApS.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. november 2019

**Direktionen:**

---

Chris Høiriis-Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til anpartshaverne i Two Cranes ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Two Cranes ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Two Cranes ApS. på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt. Regnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 7. november 2019

**Ellebæk Revision godkendt revisionsfirma**

CVR-nr. 26287030

---

Steen Ellebæk

Registreret revisor

mne34400

Medlem af FSR - Danske Revisorer

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Two Cranes ApS  
Tømmergravsgade 4 B  
2450 København SV

CVR-nummer: 36686820

**Direktion:**

Chris Høiriis-Andersen

**Revision:**

Ellebæk Revision godkendt revisionsfirma  
Energivej 3  
4180 Sorø

**Pengeinstitut:**

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Årets resultat for regnskabsperioden er et resultat på 150.264 DKK mod -195.001 DKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen -633.845 DKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>519.584</b>	<b>391.041</b>
Personaleomkostninger	1	-70.480	-331.793
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-109.338	-89.893
<b>Driftsresultat</b>		<b>339.766</b>	<b>-30.645</b>
Finansielle omkostninger	2	-147.119	-206.989
<b>Resultat før skat</b>		<b>192.647</b>	<b>-237.634</b>
Skat af årets resultat	3	-42.383	42.633
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>150.264</b>	<b>-195.001</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		150.264	-195.001
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>150.264</b>	<b>-195.001</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

## AKTIVER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		6.401.921	5.857.591
Driftsmidler og inventar		58.144	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>6.460.065</b>	<b>5.857.591</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>6.460.065</b>	<b>5.857.591</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.259	3.364
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		63.008	203.414
Periodeafgrænsningsposter		30.544	6.804
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.811</b>	<b>213.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>100.074</b>	<b>75.930</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>194.885</b>	<b>289.512</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.654.950</b>	<b>6.147.103</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI

## PASSIVER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-683.845	-834.109
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b>-633.845</b>	<b>-784.109</b>
Udskudt skat	6	41.421	65.475
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>41.421</b>	<b>65.475</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.467.619	2.545.565
Selskabsskat		66.437	0
Anden gæld		1.482.928	1.482.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>4.016.984</b>	<b>4.028.493</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		78.025	77.988
Gæld til kreditinstitutter		1.200.000	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.286	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.884.566	1.506.254
Anden gæld		63.513	53.002
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.230.390</b>	<b>2.837.244</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>7.247.374</b>	<b>6.865.737</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.654.950</b>	<b>6.147.103</b>
Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## NOTER

## Note

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>		
Løn og gager	65.306	329.628
Andre omkostninger til social sikring	5.174	2.165
	<u>70.480</u>	<u>331.793</u>
	<u><u>70.480</u></u>	<u><u>331.793</u></u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	 1	 1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	69.616	96.220
Øvrige finansielle omkostninger	77.503	110.769
	<u>147.119</u>	<u>206.989</u>
	<u><u>147.119</u></u>	<u><u>206.989</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	66.437	-63.008
Regulering udskudt skat	-24.054	20.375
	<u>42.383</u>	<u>-42.633</u>
	<u><u>42.383</u></u>	<u><u>-42.633</u></u>

## NOTER

## Note

4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Driftmidler og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	Anskaffelsessum 1. juli 2018		0	6.035.843
	Årets tilgang		69.773	438.039
	<b>Anskaffelsessum 30. juni 2019</b>		<b>69.773</b>	<b>6.473.882</b>
	Afskrivninger 1. juli 2018		0	-178.252
	Årets afskrivninger		-11.629	-95.669
	<b>Afskrivninger 30. juni 2019</b>		<b>-11.629</b>	<b>-273.921</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<b>58.144</b>	<b>6.199.961</b>
			<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
			kr.	kr.
	<b>Afskrivning på materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger		97.709	89.893
	Driftsmidler og inventar		11.629	0
			<b>109.338</b>	<b>89.893</b>
		<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>
		<b>I alt</b>		
5	<b>Egenkapital</b>			
	1. juli 2018	50.000	-834.109	0
	Overført resultat	0	150.264	0
	30. juni 2019	<b>50.000</b>	<b>-683.845</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af kapitalandele á kr. 1.000 eller multipla heraf.  
Der har ikke været ændringer i kapitalen siden selskabets stiftelse.

## NOTER

## Note

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>6 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat, 1. juli 2018	65.475	45.100
Årets regulering udskudt skat	-24.054	20.375
	<u>41.421</u>	<u>65.475</u>

	Gæld	forfald under 1 år	forfald 2 - 5 år	forfald over 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Realkreditinstitutter	2.545.644	78.025	409.776	2.057.843
Anden gæld	1.482.928	0	0	1.482.928
	<u>4.095.009</u>	<u>78.025</u>	<u>476.213</u>	<u>3.540.771</u>

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med CM Holding, København ApS og øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i ejendom, med prioritet forud for al pantegæld. Tinglyst servitut forpligter den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 1454b Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Tømmergravsgade 4B, 2450 København SV til at betale TDKK 1.483. Beløbet forfalder til betaling på det tidspunkt, hvor ejendommen første gang overdrages helt eller delvist.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 2.546 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 6.200.

## NOTER

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Two Cranes ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	20%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Penneo

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

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

## Chris Høiriis-Andersen

### Direktør

På vegne af: Two Cranes ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433254275034

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-11-27 15:54:51Z

NEM ID 

## Steen Ellebæk Nielsen

### Registreret revisor

På vegne af: Ellebæk Revision godkendt revisionsfirma

Serienummer: CVR:26287030-RID:83644889

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-11-27 15:55:58Z

NEM ID 

## Chris Høiriis-Andersen

### Dirigent

På vegne af: Two Cranes ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433254275034

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-11-27 15:57:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GEUB8-MEXGF-J3TK3-EV7QW-N4370-EEMAO

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](mailto: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>