

## **TWO CRANES APS**

**Tømmergravsgade 4B  
2450 København SV**

**CVR-nr. 36 68 68 20**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2020 til 30. juni 2021  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. november 2021

---

Chris Høiriis-Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for TWO CRANES APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. november 2021

### **Direktion**

Chris Høiriis-Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i TWO CRANES APS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TWO CRANES APS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet 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 16. november 2021

Ellebæk Revision  
godkendt revisionsfirma  
CVR-nr. 26 28 70 30

Steen Ellebæk  
registreret revisor  
MNE-nr. mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TWO CRANES APS  
Tømmergravsgade 4B  
2450 København SV

CVR-nr.: 36 68 68 20

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 13. marts 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Chris Høiriis-Andersen, direktør

### Revisor

Ellebæk Revision  
godkendt revisionsfirma  
Energivej 3  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi i regnskabsåret.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat på baggrund af eksterne vurderingsmændsbedømmelser af markedsniveauet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.701.124, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.828.842.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>716.298</b>	<b>265.521</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-121.159</u>	<u>-65.187</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-16.622</u>	<u>-13.955</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>578.517</b>	<b>186.379</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.750.000</u>	<u>4.794.312</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.328.517</b>	<b>4.980.691</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-147.571</u>	<u>-158.174</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.180.946</b>	<b>4.822.517</b>
Skat af årets resultat		<u>-479.822</u>	<u>-1.060.954</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.701.124</u></b>	<b><u>3.761.563</u></b>
Overført resultat		<u>1.701.124</u>	<u>3.761.563</u>
		<b><u>1.701.124</u></b>	<b><u>3.761.563</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	13.250.000	11.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>47.567</u>	<u>44.189</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.297.567</u></b>	<b><u>11.544.189</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.297.567</u></b>	<b><u>11.544.189</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.625
Andre tilgodehavender		60.253	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		43.052	43.052
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.421</u>	<u>27.342</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>125.726</u></b>	<b><u>76.019</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>62.805</u></b>	<b><u>182.903</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>188.531</u></b>	<b><u>258.922</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.486.098</u></b>	<b><u>11.803.111</u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.778.842	3.077.718
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.828.842</u></b>	<b><u>3.127.718</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.579.238	1.145.427
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.579.238</u></b>	<b><u>1.145.427</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.311.662	2.389.661
Skyldigt sambeskatningsbidrag		46.011	0
Anden gæld		1.482.928	1.482.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.840.601</u></b>	<b><u>3.872.589</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	78.007	78.022
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	471
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.676.132	2.229.036
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	66.437
Anden gæld		1.473.778	1.283.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.237.417</u></b>	<b><u>3.657.377</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.078.018</u></b>	<b><u>7.529.966</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.486.098</u></b>	<b><u>11.803.111</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	119.291	64.395
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.868</u>	<u>792</u>
	<b><u>121.159</u></b>	<b><u>65.187</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.750.000</u>	<u>4.794.312</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>1.750.000</u></b>	<b><u>4.794.312</u></b>
	<b><u>1.750.000</u></b>	<b><u>4.794.312</u></b>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	72.311	81.966
Andre finansielle omkostninger	<u>75.260</u>	<u>76.208</u>
	<b><u>147.571</u></b>	<b><u>158.174</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2020	6.981.648	69.773
Tilgang i årets løb	0	20.000
Kostpris 30. juni 2021	6.981.648	89.773
Opskrivninger 1. juli 2020	4.518.352	0
Årets opskrivninger	1.750.000	0
Opskrivninger 30. juni 2021	6.268.352	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	0	25.584
Årets afskrivninger	0	16.622
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	0	42.206
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>13.250.000</b>	<b>47.567</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.389.661	2.389.669	78.007	1.753.476
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	46.011	0	0
Anden gæld	1.482.928	1.482.928	0	1.482.928
	<b>3.872.589</b>	<b>3.918.608</b>	<b>78.007</b>	<b>3.236.404</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CM Holding, København ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser (Fortsat)

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 11.500x.

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.

### 8 Anvendt regnskabspraksis

## Noter til årsrapporten

Årsrapporten for TWO CRANES APS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Noter til årsrapporten

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Noter til årsrapporten

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

##### *Investeringsjendom*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris

og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ekstern vurdering eller afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

## Noter til årsrapporten

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Nettoforretningen beregnes de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme". Som følge af målingen til dagsværdi, foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat 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.



## Noter til årsrapporten

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet 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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel 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: 82.97.xxx.xxx

2021-11-16 16:55:15 UTC

NEM ID 

## Steen Ellebæk Nielsen

### Registreret revisor

På vegne af: Ellebæk Revision godkendt revisionsfirma

Serienummer: CVR:26287030-RID:83644889

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-11-16 16:56:12 UTC

NEM ID 

## Chris Høiriis-Andersen

### Dirigent

På vegne af: Two Cranes ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433254275034

IP: 82.97.xxx.xxx

2021-11-16 16:57:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VYPNT-80T45-1WQOA-E3W4X-MEQO0-MT8NK

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 tidsstempelt 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>