

TWO CRANES APS

**Tømmergravsgade 4B
2450 København SV**

CVR-nr. 36 68 68 20

**Årsrapport for perioden
1. juli 2021 til 30. juni 2022
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. november 2022

Chris Høiriis-Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 28. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 revisorers 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 28. oktober 2022

Ellebæk Revision ApS

CVR-nr. 43 32 50 00

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 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 13. marts 2015

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Chris Høiriis-Andersen, direktør

Revisor

Ellebæk Revision ApS
Energivej 3
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 523.830, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.352.672.

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>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		800.124	716.298
Personaleomkostninger	1	<u>-66.383</u>	<u>-121.159</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		733.741	595.139
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-17.955</u>	<u>-16.622</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		715.786	578.517
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>1.750.000</u>
Resultat før finansielle poster		715.786	2.328.517
Finansielle indtægter	3	54.441	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-98.778</u>	<u>-147.571</u>
Resultat før skat		671.449	2.180.946
Skat af årets resultat		<u>-147.619</u>	<u>-479.822</u>
Årets resultat		<u>523.830</u>	<u>1.701.124</u>
 Resultatdisponering			
		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Overført resultat		<u>523.830</u>	<u>1.701.124</u>
		<u>523.830</u>	<u>1.701.124</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	13.250.000	13.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>29.612</u>	<u>47.567</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.279.612</u>	<u>13.297.567</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.279.612</u>	<u>13.297.567</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		155.206	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.869.972	0
Andre tilgodehavender		60.000	60.253
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	43.052
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.171</u>	<u>22.421</u>
Tilgodehavender		<u>2.102.349</u>	<u>125.726</u>
Likvide beholdninger		<u>26.850</u>	<u>62.805</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.129.199</u>	<u>188.531</u>
Aktiver i alt		<u>15.408.811</u>	<u>13.486.098</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>5.302.672</u>	<u>4.778.842</u>
Egenkapital		<u>5.352.672</u>	<u>4.828.842</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.626.762</u>	<u>1.579.238</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.626.762</u>	<u>1.579.238</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.263.189	2.311.662
Skyldigt sambeskatningsbidrag		100.095	46.011
Anden gæld		<u>1.482.928</u>	<u>1.482.928</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.846.212</u>	<u>3.840.601</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	373.265	78.007
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.676.132
Skyldigt sambeskatningsbidrag		46.011	0
Anden gæld		<u>163.889</u>	<u>1.473.778</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>583.165</u>	<u>3.237.417</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.429.377</u>	<u>7.078.018</u>
Passiver i alt		<u>15.408.811</u>	<u>13.486.098</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	63.675	119.291
Andre omkostninger til social sikring	1.423	1.868
Andre personaleomkostninger	<u>1.285</u>	<u>0</u>
	<u>66.383</u>	<u>121.159</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.750.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.750.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.750.000</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>54.441</u>	<u>0</u>
	<u>54.441</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	72.311
Andre finansielle omkostninger	<u>98.778</u>	<u>75.260</u>
	<u>98.778</u>	<u>147.571</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	<u>6.981.648</u>	<u>89.773</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>6.981.648</u>	<u>89.773</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	<u>6.268.352</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>6.268.352</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	0	42.206
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>17.955</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>0</u>	<u>60.161</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>13.250.000</u>	<u>29.612</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.389.669	6.636.454	373.265	4.819.195
Skyldigt sambeskatningsbidrag	46.011	100.095	0	0
Anden gæld	1.482.928	1.482.928	0	1.482.928
	3.918.608	8.219.477	373.265	6.302.123

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.636, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 13.250.

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.

9 Anvendt regnskabspraksis

Noter

Årsrapporten for TWO CRANES APS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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

9 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 tvungen 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

9 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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

9 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 investeringsejendommenes 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

9 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Chris Høiriis-Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Chris Høiriis-Andersen
Direktør
På vegne af Two Cranes ApS
ID: 289199bf-2009-4495-b977-58b5ba033a49
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 19:43:16
Underskrevet med MitID



Chris Høiriis-Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Chris Høiriis-Andersen
Dirigent
På vegne af Two Cranes ApS
ID: 289199bf-2009-4495-b977-58b5ba033a49
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 19:43:16
Underskrevet med MitID



Steen Ellebæk

Navnet returneret af dansk NemID var:
Steen Ellebæk Nielsen
Registreret revisor
På vegne af Ellebæk Revision ApS
ID: 78827253
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 19:44:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c601f6SUKJK248790029

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.