

## **Two Cranes ApS**

Tømmergravsgade 4 B, 2450, København SV

CVR-nummer 36686820

### **Årsrapport for 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

6. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 6. oktober 2020.

---

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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Two Cranes ApS.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2020

**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 2019 - 30. juni 2020 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 6. oktober 2020

**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.

### Usikkerhed ved indregning og måling:

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi i regnskabsåret.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat på baggrund af eksterne vurderingsmænds bedømmelser af markedsniveauet.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Årets resultat for regnskabsperioden er et resultat på 3.761.563 DKK mod 150.264 DKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 3.127.718 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 2020.

**RESULTATOPGØRELSE****1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>265.521</b>	<b>519.584</b>
Personaleomkostninger	2	-65.187	-70.480
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.955	-11.629
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.794.312	-97.709
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.980.691</b>	<b>339.766</b>
Finansielle omkostninger	3	-158.174	-147.119
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.822.517</b>	<b>192.647</b>
Skat af årets resultat	4	-1.060.954	-42.383
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3.761.563</b>	<b>150.264</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		3.761.563	150.264
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>3.761.563</b>	<b>150.264</b>
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	1		

## BALANCE PR. 30. JUNI

## AKTIVER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		11.500.000	6.401.921
Driftsmidler og inventar		44.189	58.144
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>11.544.189</b>	<b>6.460.065</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>11.544.189</b>	<b>6.460.065</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.259
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.625	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		43.052	63.008
Periodeafgrænsningsposter		27.342	30.544
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.019</b>	<b>94.811</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>182.903</b>	<b>100.074</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>258.922</b>	<b>194.885</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.803.111</b>	<b>6.654.950</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI

## PASSIVER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.077.718	-683.845
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6</b>	<b>3.127.718</b>	<b>-633.845</b>
Udskudt skat	7	1.145.427	41.421
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>1.145.427</b>	<b>41.421</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.389.661	2.467.619
Selskabsskat		0	66.437
Anden gæld		1.482.928	1.482.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>3.872.589</b>	<b>4.016.984</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		78.022	78.025
Gæld til kreditinstitutter		1.200.000	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		470	4.286
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.229.036	1.884.566
Anden gæld		83.412	63.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.657.377</b>	<b>3.230.390</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>7.529.966</b>	<b>7.247.374</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.803.111</b>	<b>6.654.950</b>
Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## NOTER

## Note

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervsmæssig benyttelse.

Investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre en højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>		
Løn og gager	64.395	65.306
Andre omkostninger til social sikring	792	5.174
	<u>65.187</u>	<u>70.480</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	81.966	69.616
Øvrige finansielle omkostninger	76.208	77.503
	<u>158.174</u>	<u>147.119</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-43.052	66.437
Regulering udskudt skat	1.104.006	-24.054
	<u>1.060.954</u>	<u>42.383</u>

## NOTER

## Note

5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Driftmidler og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Anskaffelsessum 1. juli 2019	69.773	6.677.881		
	Årets tilgang	0	303.767		
	<b>Anskaffelsessum 30. juni 2020</b>	<b>69.773</b>	<b>6.981.648</b>		
	Opskrivninger 1. juli 2019	0	-275.960		
	Årets værdireguleringer	0	4.794.312		
	<b>Opskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>0</b>	<b>4.518.352</b>		
	Afskrivninger 1. juli 2019	-11.629	0		
	Årets afskrivninger	-13.955	0		
	<b>Afskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-25.584</b>	<b>0</b>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>44.189</b>	<b>11.500.000</b>		
		<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>		
		kr.	kr.		
	<b>Afskrivning på materielle anlægsaktiver</b>				
	Driftsmidler og inventar	13.955	11.629		
		<b>13.955</b>	<b>11.629</b>		
		<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>		
		<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>		
<b>6</b>	<b>Egenkapital</b>				
	1. juli 2019	50.000	-683.845	0	-633.845
	Overført resultat	0	3.761.563	0	3.761.563
	<b>30. juni 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>3.077.718</b>	<b>0</b>	<b>3.127.718</b>

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

## NOTER

## Note

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat, 1. juli 2019	41.421	65.475
Årets regulering udskudt skat	1.104.006	-24.054
	<b>1.145.427</b>	<b>41.421</b>

	Gæld	forfald under 1 år	forfald 2 - 5 år	forfald over 5 år
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Realkreditinstitutter	2.467.683	78.022	483.617	1.906.044
Anden gæld	1.482.928	0	0	1.482.928
	<b>4.017.048</b>	<b>144.459</b>	<b>483.617</b>	<b>3.388.972</b>

**9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter****Eventualforpligtelser**

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

**10 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 2.468 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 11.500.

## NOTER

### 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Two Cranes ApS for 2019/20 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

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ekstern vurdering eller afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen for erhvervsejendomme 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.

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.

##### Andre anlæg, driftsmidler og inventar

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

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>
Driftsmidler og inventar	5 år	0%

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

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 nettorealisation sværdi.

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 provenuet 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.



## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis

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

2020-10-06 16:43:04Z

NEM ID 

## Steen Ellebæk Nielsen

### Registreret revisor

På vegne af: Ellebæk Revision godkendt revisionsfirma

Serienummer: CVR:26287030-RID:83644889

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-10-06 16:45:01Z

NEM ID 

## Chris Høiriis-Andersen

### Dirigent

På vegne af: Two Cranes ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-433254275034

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-10-06 18:16:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1205A-3UHUQ-GK4CE-2F7UO-KHLV4-FTTVS

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>. 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>