

## **Crean Capital II ApS**

**Langelinie Allé 35  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 40 61 16 65**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2022

---

Christian Riis-Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Crean Capital II 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 2. marts 2022

### Direktion

Christian Riis-Hansen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Crean Capital II ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Crean Capital II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, den 2. marts 2022

**Schwartz, Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21333

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Crean Capital II ApS  
Langelinie Allé 35  
2100 København Ø

CVR-nr.: 40 61 16 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

### Direktion

Christian Riis-Hansen, direktør

### Revision

Schwartz, Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41, 1.  
2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at drive investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 316.021, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 34.529.645.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Crean Capital II ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende huslejeindtægter fra udlejningslejlighed indregnes i det regnskabsår som de vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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, omfatter gæld, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Tekst

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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>
Udlejningslejlighed	50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre værdipapirer og kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse og nedskrivning hvis værdien kommer under kostprisen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>52.348</b>	<b>-17.541</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-17.482</u>	<u>-17.482</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.866</b>	<b>-35.023</b>
Finansielle indtægter	2	403.294	146.081
Finansielle omkostninger	3	<u>-7.845</u>	<u>-12.438</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>430.315</b>	<b>98.620</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-114.294</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>316.021</u></b>	<b><u>98.620</u></b>
Foreslået udbytte		0	113.000
Overført resultat		<u>316.021</u>	<u>-14.380</u>
		<b><u>316.021</u></b>	<b><u>98.620</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.365.224	4.382.706
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>4.365.224</u></b>	<b><u>4.382.706</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	20.645.546	20.645.546
Deposita	5	<u>0</u>	<u>32.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.645.546</u></b>	<b><u>20.678.046</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>25.010.770</u></b>	<b><u>25.060.752</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.383.243	5.155.265
Andre tilgodehavender		<u>989.749</u>	<u>4.324.205</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>8.372.992</u></b>	<b><u>9.479.470</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.583.782</u></b>	<b><u>1.484</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>9.956.774</u></b>	<b><u>9.480.954</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>34.967.544</u></b>	<b><u>34.541.706</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		34.489.645	34.173.624
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>34.529.645</u></b>	<b><u>34.326.624</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		234.014	117.971
Selskabsskat		19.963	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		79.494	0
Anden gæld		56.728	49.411
Deposita		47.700	47.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>437.899</u></b>	<b><u>215.082</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>437.899</u></b>	<b><u>215.082</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.967.544</u></b>	<b><u>34.541.706</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	34.173.624	113.000	34.326.624
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	316.021	0	316.021
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>34.489.645</b>	<b>0</b>	<b>34.529.645</b>



## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.963	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	14.837	0
Sambeskatningsbidrag	<u>79.494</u>	<u>0</u>
	<b><u>114.294</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	168.491	0
Andre finansielle indtægter	<u>234.803</u>	<u>146.081</u>
	<b><u>403.294</u></b>	<b><u>146.081</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.845</u>	<u>12.438</u>
	<b><u>7.845</u></b>	<b><u>12.438</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	<u>4.417.670</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>4.417.670</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	34.964
Årets afskrivninger	<u>17.482</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>52.446</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>4.365.224</u></u></b>

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar 2021	<u>20.645.546</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>20.645.546</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>20.645.546</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Crean Capital III ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

# PENNEO

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

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

## Christian Riis-Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-738530634954

IP: 84.17.xxx.xxx

2022-03-11 16:31:43 UTC

NEM ID 

## Kim Hansen Schwartz (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31933595-RID:83121680

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-03-11 16:41:53 UTC

NEM ID 

## Christian Riis-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-738530634954

IP: 84.17.xxx.xxx

2022-03-11 16:48:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X2YVU-8VFHN-ZTPLY-YKPTT-BGAEZ-ECEA7

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>