• Kallermann Revision A/S •

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

2362 ApS

Strandvejen 186 A
3070 Snekkersten

CVR-nr. 38272357

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

_____

Per Nielsen
Dirigent

Independent member
Morison Global

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for 2362 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 27. juni 2023

Direktion

Per Nielsen
Adm. direktør

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 2362 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2362 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Helsingør, den 27. juni 2023
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann
Statsautoriseret revisor
mne8285

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	2362 ApS Strandvejen 186 A 3070 Snekkersten CVR-nr. 38272357 Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Per Nielsen, Adm. direktør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

2888/cl/db

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på -3.072.777 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 26.591.713 kr., og en egenkapital på -10.202.892 kr. Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer at selskabskapitalen vil blive reetableret inden for 12-24 måneder ved indtjening, tilførsel af ny kapital eller gældskonvertering.

Selskabets kapitalbehov for 2023 er begrænset og kapitalejer har erklæret, at dennes nettotilgodehavende udgørende kr. 14.123.343 pr. 31. december 2022 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Baseret herpå årsregnskabet aflagt med forventning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for 2362 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme 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 der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		**-874.923**	**-621.980**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.359.903	-12.283.503
Driftsresultat		**-3.234.826**	**-12.905.483**
Finansielle indtægter		10.222	0
Finansielle omkostninger	2	-714.611	-535.603
Resultat før skat		**-3.939.215**	**-13.441.086**
Skat af årets resultat	3	866.438	2.605.086
Årets resultat		**-3.072.777**	**-10.836.000**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.072.777	-10.836.000
Resultatdisponering		**-3.072.777**	**-10.836.000**

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	18.970.667	18.970.667
Materielle anlægsaktiver		**18.970.667**	**18.970.667**
Udskudte skatteaktiver		3.522.000	3.142.000
Finansielle anlægsaktiver		**3.522.000**	**3.142.000**
Anlægsaktiver		**22.492.667**	**22.112.667**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.603	501.192
Andre tilgodehavender		3.279.065	2.200.686
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		486.438	108.086
Tilgodehavender		**3.827.106**	**2.809.964**
Likvide beholdninger		**271.940**	**2.163.984**
Omsætningsaktiver		**4.099.046**	**4.973.948**
Aktiver		**26.591.713**	**27.086.615**
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-10.252.892	-7.180.115
Egenkapital		**-10.202.892**	**-7.130.115**
Gæld til realkreditinstitutter		20.748.594	21.945.452
Langfristede gældsforpligtelser	5	**20.748.594**	**21.945.452**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.196.857	1.185.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		448.079	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.364.409	11.028.801
Deposita		36.666	36.666
Kortfristede gældsforpligtelser		**16.046.011**	**12.271.278**
Gældsforpligtelser		**36.794.605**	**34.216.730**
Passiver		**26.591.713**	**27.086.615**

Usikkerhed om going concern	1
Eventualforpligtelser	6
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-7.180.115	-7.130.115
Årets resultat	0	-3.072.777	-3.072.777
Egenkapital 31. december 2022	**50.000**	**-10.252.892**	**-10.202.892**

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen forventer at selskabskapitalen vil blive reetableret inden for 12-24 måneder ved indtjening, tilførsel af ny kapital eller gældskonvertering.
Selskabets kapitalbehov for 2023 er begrænset og kapitalejer har erklæret, at dennes nettotilgodehavende udgørende kr. 14.123.343 pr. 31. december 2022 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Baseret herpå årsregnskabet aflagt med forventning om fortsat drift.

	2022 kr.	2021 kr.
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	241.066	0
Andre finansielle omkostninger	473.545	535.603
	714.611	**535.603**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-486.438	-108.086
Regulering af udskudt skat	-380.000	-2.497.000
	-866.438	**-2.605.086**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.816.236	39.562.066
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.359.903	254.170
Kostpris ultimo	**42.176.139**	**39.816.236**
Dagsværdireguleringer primo	-20.845.569	-8.562.066
Årets reguleringer	-2.359.903	-12.283.503
Dagsværdireguleringer ultimo	**-23.205.472**	**-20.845.569**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**18.970.667**	**18.970.667**

Investeringsejendomme består af udlejningejendomme beliggende Amagerbrogade 62 og Ølandsgade 1 i København, som begge er anskaffet i 2017. Ejendommene er under renovering og står således tomme på balancedagen.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat udfra offentliggjorte markedsdata for lignende ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. På uudlejede ejendomme er anvendt et forsigtigt afkast basseret på den forventede nettolejeindtægt ved færdiggørelse.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.748.594	1.196.857	15.848.513
	20.748.594	**1.196.857**	**15.848.513**

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsregnskab F & D ApS, CVR-nr. 42 12 58 73. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter som udgøre 21.945 t.kr stillet pant i fast ejendom hvis regnskabsmæssig værdi pr. balancedagen udgøre 18.971 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

PENNEO

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

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

Per Nielsen
Adm. direktør
På vegne af: 2362 ApS
Serienummer: 4e875b6e-051b-4a32-b9cf-2d6810fdcb80
IP: 131.164.xxx.xxx
2023-06-28 09:41:28 UTC
MitID

Peter Kallermann
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kallermann Revision A/S
Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369
IP: 217.74.xxx.xxx
2023-06-28 11:11:20 UTC
NEM ID

Per Nielsen
Dirigent
På vegne af: 2362 ApS
Serienummer: 4e875b6e-051b-4a32-b9cf-2d6810fdcb80
IP: 131.164.xxx.xxx
2023-06-29 07:04:28 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: MJCGE-MELV6-5QYJA-K7LPN-UAWWS-2LMAH

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**