

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

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

2362 ApS
Strandvejen 186A
3070 Snekkersten

CVR-nr. 38272357

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

Per Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for 2362 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 28. juni 2022

Direktion

Per Nielsen
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 2362 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2362 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 28. juni 2022

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

mne8285

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

2362 ApS
Strandvejen 186A
3070 Snekkersten
CVR-nr. 38272357

Stiftelsesdato 20. december 2016
Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Per Nielsen, Adm. direktør

Revisor

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR-nr. 30195264

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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på -10.836.000 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 27.086.615 kr., og en egenkapital på -7.130.115 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 2022 er begrænset og kapitalejer har erklæret, at dennes nettotilgodehavende udgørende kr. 11.028.801 pr. 31. december 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for 2362 ApS for 2021 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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

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.

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 'Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver'.

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

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.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-621.980	5.721.746
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-12.283.503	-16.013.500
Driftsresultat		-12.905.483	-10.291.754
Finansielle omkostninger	1	-535.603	-945.772
Resultat før skat		-13.441.086	-11.237.526
Skat af årets resultat	2	2.605.086	2.472.370
ÅRETS RESULTAT		-10.836.000	-8.765.156
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.836.000	-8.765.156
RESULTATDISPONERING I ALT		-10.836.000	-8.765.156

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	3	18.970.667	31.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		18.970.667	31.000.000
Udskudte skatteaktiver		3.142.000	645.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.142.000	645.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		22.112.667	31.645.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		108.086	0
Andre tilgodehavender		2.701.878	0
Tilgodehavender i alt		2.809.964	0
Likvide beholdninger		2.163.984	8.861.914
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.973.948	8.861.914
AKTIVER I ALT		27.086.615	40.506.914

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-7.180.115	3.655.885
EGENKAPITAL I ALT		-7.130.115	3.705.885
Gæld til realkreditinstitutter		21.945.452	23.145.336
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	21.945.452	23.145.336
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.185.811	1.160.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	32.925
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.028.801	11.031.726
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	751.630
Anden gæld		0	641.946
Deposita		36.666	36.666
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.271.278	13.655.693
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		34.216.730	36.801.029
PASSIVER I ALT		27.086.615	40.506.914
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.655.885	3.705.885
Årets resultat	0	-10.836.000	-10.836.000
Egenkapital 31. december 2021	50.000	-7.180.115	-7.130.115

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	328.942
Andre finansielle omkostninger	535.603	616.830
	535.603	945.772
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-108.086	751.630
Regulering af udskudt skat	-2.497.000	-3.224.000
	-2.605.086	-2.472.370
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	39.562.066	39.448.566
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	254.170	113.500
Kostpris ultimo	39.816.236	39.562.066
Dagsværdireguleringer primo	-8.562.066	7.451.434
Årets reguleringer	-12.283.503	-16.013.500
Dagsværdireguleringer ultimo	-20.845.569	-8.562.066
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.970.667	31.000.000

Investerings ejendomme består af udlejningsejendomme 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 ud fra offentliggjorte markedsdata for lignende ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. På uudløjede ejendomme er anvendt et forsigtigt afkast baseret på den forventede nettoglejendeindtægt ved færdiggørelse.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	21.945.452	1.185.811	17.090.653
	21.945.452	1.185.811	17.090.653

5. 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 2022 er begrænset og kapitalejer har erklæret, at dennes nettotilgodehavende udgørende kr. 11.028.801 pr. 31. december 2021 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Baseret herpå årsregnskabet aflagt med forventning om fortsat drift.

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 23.131 t.kr stillet pant i fast ejendom hvis regnskabsmæssig værdi pr. balancedagen udgøre 18.971 t.kr.

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.”

Per Nielsen

Adm. direktør

På vegne af: 2362 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-253789427794

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-07-01 09:36:08 UTC

NEM ID 

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-07-01 10:14:02 UTC

NEM ID 

Per Nielsen

Dirigent

På vegne af: 2362 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-253789427794

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-07-01 10:16:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SGUUG-BBXFN-YN1B-U2NgT-56BKE-0MMCQ

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>