

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 186 A
3070 Snekkersten

CVR-nr. 38272357

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

Per Nielsen
Dirigent

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 28. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 revisors 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 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby
statsautoriseret revisor
mne45875

Peter Kallermann
statsautoriserede revisor
mne8285

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	2362 ApS Strandvejen 186 A 3070 Snekkersten CVR-nr. 38272357 Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -2.422.106 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 26.427.919 kr., og en egenkapital på -12.624.998 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 2024 er begrænset og tilknyttede virksomhed har erklæret, at dennes nettotilgodehavende udgørende kr. 18.247.657 pr. 31. december 2023 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 2023 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

Bruttotab består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, ejendomsomkostninger 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvider 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab		-681.611	-874.923
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.671.508	-2.359.903
Driftsresultat		-2.353.119	-3.234.826
Finansielle indtægter		13.695	10.222
Finansielle omkostninger	3	-766.745	-714.611
Resultat før skat		-3.106.169	-3.939.215
Skat af årets resultat	4	684.063	866.438
Årets resultat		-2.422.106	-3.072.777
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.422.106	-3.072.777
Resultatdisponering		-2.422.106	-3.072.777

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	18.970.667	18.970.667
Materielle anlægsaktiver		18.970.667	18.970.667
Udskudte skatteaktiver		3.542.027	3.522.000
Finansielle anlægsaktiver		3.542.027	3.522.000
Anlægsaktiver		22.512.694	22.492.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		549.180	61.603
Andre tilgodehavender		786.596	3.279.065
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		664.036	486.438
Tilgodehavender		1.999.812	3.827.106
Likvide beholdninger		1.915.413	271.940
Omsætningsaktiver		3.915.225	4.099.046
Aktiver		26.427.919	26.591.713
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-12.674.998	-10.252.892
Egenkapital		-12.624.998	-10.202.892
Gæld til realkreditinstitutter		19.540.583	20.748.594
Langfristede gældsforpligtelser	6	19.540.583	20.748.594
Gæld til realkreditinstitutter		1.208.011	1.196.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	448.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.247.657	14.364.409
Deposita		36.666	36.666
Kortfristede gældsforpligtelser		19.512.334	16.046.011
Gældsforpligtelser		39.052.917	36.794.605
Passiver		26.427.919	26.591.713
Usikkerhed om going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-10.252.892	-10.202.892
Årets resultat	0	-2.422.106	-2.422.106
Egenkapital 31. december 2023	50.000	-12.674.998	-12.624.998

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 2024 er begrænset og tilknyttede virksomhed har erklæret, at dennes nettotilgodehavende udgørende kr. 18.247.657 pr. 31. december 2023 træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Baseret herpå årsregnskabet aflagt med forventning om fortsat drift.

	2023 kr.	2022 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	325.749	241.066
Andre finansielle omkostninger	440.996	473.545
	766.745	714.611
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-664.036	-486.438
Regulering af udskudt skat	-20.027	-380.000
	-684.063	-866.438
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	42.176.139	39.816.236
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.671.508	2.359.903
Kostpris ultimo	43.847.647	42.176.139
Dagsværdireguleringer primo	-23.205.472	-20.845.569
Årets reguleringer	-1.671.508	-2.359.903
Dagsværdireguleringer ultimo	-24.876.980	-23.205.472
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.970.667	18.970.667

Investeringsejendomme 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 uudlejede ejendomme er anvendt et forsigtigt afkast baseret på den forventede nettoglejendeindtægt ved færdiggørelse.

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	19.540.583	1.208.011	14.594.770
	19.540.583	1.208.011	14.594.770

7. 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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 20 749 t.kr er der stillet pant i fast ejendom hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgøre 19.971 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

Direktør og dirigent

Serienummer: 4e875b6e-051b-4a32-b9cf-2d6810fdc80

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-01 12:02:03 UTC



Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 0f27c5ed-cc2c-4de2-80f6-f96a9c1dc103

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-07-01 12:34:51 UTC



Peter Kallermann

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: c4f35ddb-c72c-4f36-b525-42263d2df6c0

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-07-01 13:48:38 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**