
Nuuks Plads A/S

Store Regnegade 17, 1, 1110 København K

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 40 79 42 55

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/9 2023

Philip S. Thorsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Nuuks Plads A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. september 2023

Direktion

Mathias Seidenfaden Busck
direktør

Bestyrelse

Lau Henrik Sloth Kristensen

Mads Møller

Lars-Erik Houmann Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nuuks Plads A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nuuks Plads A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 21. september 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Nikolaj Frausing Borch
statsautoriseret revisor
mne44062

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nuuks Plads A/S Store Regnegade 17, 1 1110 København K CVR-nr: 40 79 42 55 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Lau Henrik Sloth Kristensen Mads Møller Lars-Erik Houmann Christensen
Direktion	Mathias Seidenfaden Busck
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og renovation af ejendommen på Nuuks Plads 2. Ejendommen er erhvervet med henblik på at skabe en ny destination på Nørrebro - et mødested for lokale Nørrebro'ere og folk der er på visit på Nørrebro. Udviklingen af ejendommen laves med respekt for det lokale miljø og i tæt dialog med Nørrebros Lokaludvalg. Ejendommen og udviklingen af denne finansieres af selskabets ejere og associerede virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 10.776.743, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 19.465.247.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Selskabets ledelse forventer at retablere egenkapitalen ved fornødent kapitalindskud eller positive driftsresultater.

Selskabets moderselskab har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring gældende frem til 30. april 2024. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom klassificeres som en investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til kostpris med nedskrivning til evt. lavere nettorealiseringsværdi, da dette anses for at være den mest pålidelige vurdering på nuværende tidspunkt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		82.944	31.410
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2,3	-13.900.000	-11.500.000
Resultat før finansielle poster		-13.817.056	-11.468.590
Resultat før skat		-13.817.056	-11.468.590
Skat af årets resultat	4	3.040.313	2.522.972
Årets resultat		-10.776.743	-8.945.618

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-10.776.743	-8.945.618
	-10.776.743	-8.945.618

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		78.004.443	80.866.697
Materielle anlægsaktiver	5	78.004.443	80.866.697
Anlægsaktiver		78.004.443	80.866.697
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.000	137.500
Andre tilgodehavender		149.376	717.123
Udskudt skatteaktiv		2.674.000	0
Selskabsskat		0	1.391.972
Tilgodehavender		2.973.376	2.246.595
Likvide beholdninger		269.829	2.199.188
Omsætningsaktiver		3.243.205	4.445.783
Aktiver		81.247.648	85.312.480

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-19.965.247	-9.188.504
Egenkapital		-19.465.247	-8.688.504
Hensættelse til udskudt skat		0	588.382
Hensatte forpligtelser		0	588.382
Gæld til tilknyttede virksomheder		91.382.559	82.008.399
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.877.639	8.140.889
Langfristede gældsforpligtelser	6	100.260.198	90.149.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.249	60.124
Gæld til tilknyttede virksomheder		404.948	30.763
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.121.595
Anden gæld		28.500	50.832
Kortfristede gældsforpligtelser		452.697	3.263.314
Gældsforpligtelser		100.712.895	93.412.602
Passiver		81.247.648	85.312.480
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	-9.188.504	-8.688.504
Årets resultat	0	-10.776.743	-10.776.743
Egenkapital 30. april	500.000	-19.965.247	-19.465.247

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en ejendom, der er indregnet som materielle anlægsaktiver under udførelse. Udviklingen af selskabets ejendom er fortsat igangværende. Der forventes en godkendelse af lokalplan i 2. halvdel af 2023. Siden projektets opstart er byggeomkostninger steget markant, det har betydning for projektets forventede samlede økonomi. Som følge heraf er der foretaget en regnskabsmæssig nedskrivning af ejendommen.

Der vil fortsat være knyttet en sædvanlig usikkerhed til projektets samlede økonomi, hvor faktorer som tidsplan, byggeomkostninger, salgspriser mv. er afgørende.

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

<u>13.900.000</u>	<u>11.500.000</u>
<u>13.900.000</u>	<u>11.500.000</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

3. Særlige poster

Nedskrivninger på anlægsaktiver som følge af forventet tab på byggeprojekt, indregnet under posten "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver"

13.900.000	11.500.000
<u>13.900.000</u>	<u>11.500.000</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

-1.391.972

Årets udskudte skat

-3.040.313

-1.131.000

-3.040.313

-2.522.972

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	92.366.697
Tilgang i årets løb	<u>11.037.746</u>
Kostpris 30. april	<u>103.404.443</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	11.500.000
Årets nedskrivninger	<u>13.900.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>25.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>78.004.443</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>22.481.353</u>

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>91.382.559</u>	<u>82.008.399</u>
Langfristet del	<u>91.382.559</u>	<u>82.008.399</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>404.948</u>	<u>30.763</u>
Kortfristet del	<u>404.948</u>	<u>30.763</u>
	<u>91.787.507</u>	<u>82.039.162</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>8.877.639</u>	<u>8.140.889</u>
Langfristet del	<u>8.877.639</u>	<u>8.140.889</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>3.121.595</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>3.121.595</u>
	<u>8.877.639</u>	<u>11.262.484</u>

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en kontraktlig forpligtelse på en tillægskøbesum til den erhvervede ejendom på Nuuks Plads, såfremt lokalplaner giver mulighed for udnyttelse af større arealer. Tillægskøbesummen er beregnet til at udgøre ca. TDKK 17.000 pr. 30.04.2023.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
2L Holding A/S	København

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nuuks Plads A/S for 2022/23 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets øvrige dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme under udførelse måles til dagsværdi. Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles de alternativt til kostpris.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.