

---

# *2L Projektudvikling A/S*

Store Regnegade 17, 1, 1110 København K

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 40 85 05 97

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

Philip S. Thorsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2L Projektudvikling 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

Emre Korkmaz  
Adm. direktør

Mathias Seidenfaden Busck  
direktør

## Bestyrelse

Philip Søren Thorsen  
Formand

Lau Henrik Sloth Kristensen

Lars-Erik Houmann Christensen

Mathias Seidenfaden Busck

Jan Eli Gravad

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 2L Projektudvikling 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 2L Projektudvikling 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

<b>Selskabet</b>	2L Projektudvikling A/S Store Regnegade 17, 1 1110 København K  CVR-nr: 40 85 05 97 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: København K
<b>Bestyrelse</b>	Philip Søren Thorsen, formand Lau Henrik Sloth Kristensen Lars-Erik Houmann Christensen Mathias Seidenfaden Busck Jan Eli Gravad
<b>Direktion</b>	Emre Korkmaz Mathias Seidenfaden Busck
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udvikling af og investering i fast ejendom i Danmark.

Selskabets partnere besidder en bred erfaring inden for ejendomsudvikling og ejendomsinvestering, der spænder over juridiske, økonomiske, finansielle, strategiske og byggetekniske kompetencer. Partnerkredsen har sammenlagt mere end 120 års erfaring i og fra bygge- og ejendomsbranchen.

Selskabets største kapitalejer er 2L Holding A/S, for hvem selskabet fungerer som ejendomsudviklingselskab, ligesom selskabet samarbejder med eksterne investorer.

Selskabets hovedfokus er, at udvikle projekter inden for fast ejendom herunder barmarksprojekter, byudvikling, renovering, samt konverteringsprojekter. Selskabet og 2L-koncernen indgår gerne i partnerskaber i relation til ejendomsudvikling.

Selskabets ambition er, at kombinere økonomiske ansvarlige projekter med respekt for det stedsspecifikke, det lokale miljø og det omkringliggende samfund.

I selskabets portefølje indgår både 2L-koncernens egne udviklingsprojekter som f.eks. Nuuks Plads og større byudviklingsprojekter med eksterne investorer, som f.eks. Landskabsbyen i Egedal Kommune.

Selskabet bistår endvidere kreditorer, rekonstruktører og kuratorer med henblik på at bevare og realisere værdi i tredjeparters nødlidende projekter.

Selskabet har i det forløbne år udvidet og styrket organisationen væsentligt, og har skabt markant fremdrift i porteføljen, samtidigt med at pipeline er blevet styrket. Selskabet forventer således at opnå en overskudsgivende drift samt et positivt cash flow i regnskabsåret 2023/24.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 1.014.454, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.939.528.

## 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
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.905.428</b>	<b>-101.582</b>
Personaleomkostninger	1	-4.211.846	-2.809.384
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.306.418</b>	<b>-2.910.966</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-51.423
Finansielle indtægter	2	13.009	57.800
Finansielle omkostninger	3	-3.133	-13.060
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.296.542</b>	<b>-2.917.649</b>
Skat af årets resultat	4	282.088	628.641
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.014.454</b>	<b>-2.289.008</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.014.454	-2.289.008
	<b>-1.014.454</b>	<b>-2.289.008</b>

# Balance 30. april 2023

## Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	6	0	99.331
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>99.331</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>99.331</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.050.708	500.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		404.948	3.022.264
Udskudt skatteaktiv		284.000	0
Selskabsskat		0	628.641
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		98.379	0
Periodeafgrænsningsposter		938.571	549.287
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.776.606</b>	<b>4.700.192</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.149.580</b>	<b>229.377</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.926.186</b>	<b>4.929.569</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.926.186</b>	<b>5.028.900</b>

## Balance 30. april 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		939.528	1.953.982
<b>Egenkapital</b>		<b>1.939.528</b>	<b>2.953.982</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		387.210	175.266
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	372.636
Anden gæld		1.599.448	1.527.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.986.658</b>	<b>2.074.918</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.986.658</b>	<b>2.074.918</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.926.186</b>	<b>5.028.900</b>

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	1.000.000	1.953.982	2.953.982
Årets resultat	0	-1.014.454	-1.014.454
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.000.000</b>	<b>939.528</b>	<b>1.939.528</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.140.050	2.733.174
Andre omkostninger til social sikring	21.289	18.298
Andre personaleomkostninger	50.507	57.912
	<u>4.211.846</u>	<u>2.809.384</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	9.017	57.800
Andre finansielle indtægter	3.992	0
	<u>13.009</u>	<u>57.800</u>
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.133	13.060
	<u>3.133</u>	<u>13.060</u>
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-98.379	-628.641
Årets udskudte skat	-183.709	0
	<u>-282.088</u>	<u>-628.641</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	100.000	100.000
Kostpris 30. april	100.000	100.000
Værdireguleringer primo 1. maj	-100.000	-48.577
Årets resultat	0	-51.423
Værdireguleringer 30. april	-100.000	-100.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Nuuks Plads A/S	København	DKK 500.000	20%

## 6. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver består af tilgodehavender hos associerede virksomheder.

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

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.

## 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 2L Projektudvikling 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

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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 lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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 øvrige koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 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.



## Noter til årsregnskabet

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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