



## W88 Nordland P/S

Tove Ditlevsens Gade 61  
8240 Risskov  
CVR-nr. 40580190

## Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.12.2023

---

**Brian Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

W88 Nordland P/S  
Tove Ditlevsens Gade 61  
8240 Risskov

CVR-nr.: 40580190  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

## Bestyrelse

Eskil Bielefeldt, formand  
John Fohlmann Christensen  
Brian Christensen

## Direktion

Brian Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for W88 Nordland P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.12.2023

## Direktion

**Brian Christensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Eskil Bielefeldt**  
formand

**John Fohlmann Christensen**

**Brian Christensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i W88 Nordland P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for W88 Nordland P/S for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 22.12.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, investerings- og projektudviklingsvirksomhed, bl.a. inden for fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabet note 2.



# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.156.235</b>	<b>(220.123)</b>
Personaleomkostninger	3	(39.767)	0
Af- og nedskrivninger	4	(1.822)	0
Andre driftsomkostninger		(4.394)	(4.341)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.110.252</b>	<b>(224.464)</b>
Andre finansielle indtægter		0	664.153
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(130)	0
Andre finansielle omkostninger		(5.152.061)	(998.333)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(4.041.939)</b>	<b>(558.644)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(13.642.639)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(17.684.578)</b>	<b>(558.644)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(17.684.578)	(558.644)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(17.684.578)</b>	<b>(558.644)</b>

# Balance pr. 30.06.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		217.000.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.842	0
Materielle aktiver under udførelse		0	179.216.124
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>217.052.842</b>	<b>179.216.124</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>217.052.842</b>	<b>179.216.124</b>
Andre tilgodehavender		15.935	72.485.318
Periodeafgrænsningsposter		207.072	222.852
<b>Tilgodehavender</b>		<b>223.007</b>	<b>72.708.170</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.086.512</b>	<b>2.073.824</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.309.519</b>	<b>74.781.994</b>
<b>Aktiver</b>		<b>219.362.361</b>	<b>253.998.118</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		10.513.178	28.197.756
<b>Egenkapital</b>		<b>10.913.178</b>	<b>28.597.756</b>
Ansvarlig lånekapital		2.978.301	2.819.538
Bankgæld		117.446.813	95.366.127
Deposita		1.393.250	200.550
Modtagne forudbetalinger fra kunder		248.000	6.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.982	81.886.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.012.150	37.815.299
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.717.388	7.306.000
Anden gæld	6	36.517.299	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>208.449.183</b>	<b>225.400.362</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>208.449.183</b>	<b>225.400.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>219.362.361</b>	<b>253.998.118</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitaloppgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	28.197.756	28.597.756
Årets resultat	0	(17.684.578)	(17.684.578)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>10.513.178</b>	<b>10.913.178</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse samt gæld til øvrige selskaber kontrolleret af samme ultimative ejer alene tilbagebetales i det omfang, der er tilstrækkelige midler til rådighed herfor.

På den baggrund er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	35.052	0
Pensioner	4.431	0
Andre omkostninger til social sikring	284	0
	<b>39.767</b>	<b>0</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>0</b>

## 4 Af- og nedskrivninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	1.822	0
	<b>1.822</b>	<b>0</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	0	179.216.124
Overførsler	230.642.639	0	(230.642.641)
Tilgange	0	54.664	51.426.517
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>230.642.639</b>	<b>54.664</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	0	(1.822)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.822)</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	(13.642.639)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(13.642.639)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>217.000.000</b>	<b>52.842</b>	<b>0</b>
Årets indregnede renter	0	0	1.782.879

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom med 92 lejemål beliggende i Risskov, Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved værdiansættelsen er taget udgangspunkt i en årlig nettoglejndtægt på 8.623 t.kr. og et afkastkrav på 4,0%. Den kapitaliserede værdi er herefter tillagt deposita.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der kan være usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 12,7 mio.kr

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	12.880	0
Anden gæld i øvrigt	36.504.419	0
	<b>36.517.299</b>	<b>0</b>

Af anden gæld udgør 36.043 t.kr. pr. 30.06.2023 gæld til selskaber med samme ultimative ejer.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved underpant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst underpant i ejerpantebrev nom. 106.500 t.kr. i ejendomme. Pantet ligger derudover til sikkerhed for W1 Holding ApS bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 217.000 t.kr.

Deponeringskonto i Jyske Bank er stillet som sikkerhed overfor Aarhus Kommune i form af betalingsgaranti. Værdi af betalingsgarantien udgør 1.000 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor W888 Nordland ApS, W88 Nordland P/S, W8 Nordland P/S, W3 Properties ApS og W3 Construction ApS engagement med pengeinstitutter.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.



**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsforsikringer.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger under udførelse samt andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.