



## W8 Nordland P/S

Tove Ditlevsens Gade 61  
8240 Risskov  
CVR-nr. 40586830

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.12.2024

---

**Brian Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

W8 Nordland P/S  
Tove Ditlevsens Gade 61  
8240 Risskov

CVR-nr.: 40586830  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## 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 01.07.2023 - 30.06.2024 for W8 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.12.2024

## Direktion

**Brian Christensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Eskil Bielefeldt**  
formand

**John Fohlmann Christensen**

**Brian Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i W8 Nordland P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for W8 Nordland P/S for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 06.12.2024

### **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 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.339.192</b>	<b>4.965.478</b>
Personaleomkostninger	3	(509.800)	(28.203)
Andre driftsomkostninger		(4.487)	(4.394)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.824.905</b>	<b>4.932.881</b>
Andre finansielle indtægter	4	758.367	14.155.689
Andre finansielle omkostninger	5	(10.090.178)	(7.151.451)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(2.506.906)</b>	<b>11.937.119</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.002.687	(5.878.290)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.495.781</b>	<b>6.058.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.495.781	6.058.829
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.495.781</b>	<b>6.058.829</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		228.500.000	222.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>228.500.000</b>	<b>222.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>228.500.000</b>	<b>222.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	25.982.261
Andre tilgodehavender		12.484.518	41.390
Periodeafgrænsningsposter		99.785	82.212
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.584.303</b>	<b>26.105.863</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.464.492</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.584.303</b>	<b>28.570.355</b>
<b>Aktiver</b>		<b>241.084.303</b>	<b>250.970.355</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		43.082.684	40.586.903
<b>Egenkapital</b>		<b>43.482.684</b>	<b>40.986.903</b>
Gæld til realkreditinstitutter		66.444.150	68.182.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>66.444.150</b>	<b>68.182.441</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.716.673	2.363.691
Ansvarlig lånekapital		52.390.133	48.709.124
Bankgæld		1.959.415	0
Deposita		1.483.816	1.218.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder		712.178	570.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		879.962	277.182
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.487	5.931.895
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		71.970.357	66.913.613
Anden gæld	8	40.448	15.816.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>131.157.469</b>	<b>141.801.011</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>197.601.619</b>	<b>209.983.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>241.084.303</b>	<b>250.970.355</b>
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	40.586.903	40.986.903
Årets resultat	0	2.495.781	2.495.781
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>43.082.684</b>	<b>43.482.684</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

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>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	452.563	24.773
Pensioner	53.751	3.146
Andre omkostninger til social sikring	3.486	284
	<b>509.800</b>	<b>28.203</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

## 4 Andre finansielle indtægter

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	714.144	747.354
Renteindtægter i øvrigt	44.223	114
Øvrige finansielle indtægter	0	13.408.221
	<b>758.367</b>	<b>14.155.689</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	154.787	172.165
Renteomkostninger i øvrigt	9.908.125	6.849.251
Øvrige finansielle omkostninger	27.266	130.035
	<b>10.090.178</b>	<b>7.151.451</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	225.586.516
Tilgange	1.097.313
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>226.683.829</b>
Dagsværdireguleringer primo	(3.186.516)
Årets dagsværdireguleringer	5.002.687
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.816.171</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>228.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom med 93 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 8.712 t.kr. og et afkastkrav på 3,85%. 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 13,8 mio. kr.

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

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.716.673	2.363.691	66.444.150	59.121.077
	<b>1.716.673</b>	<b>2.363.691</b>	<b>66.444.150</b>	<b>59.121.077</b>

## 8 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	39.798	11.055
Anden gæld i øvrigt	650	15.805.326
	<b>40.448</b>	<b>15.816.381</b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for W3 Construction ApS, W88 Nordland P/S og W888 Nordland ApS' engagement med disses bankforbindelse.

Selskabet har stillet yderligere betalingsgarantier på 1.000 t.kr.

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 228.500 t.kr. er stillet til sikkerhed overfor långivere.

# 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 eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtæger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra bankgæld, leverandørgæld, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## **Balancen**

### **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 kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til

amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**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.