

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

W88 Nordland P/S
Tove Ditlevsens Gade 61
8240Risskov

CVR-nr.: 40580190
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

Bestyrelse

John Fohlmann Christensen, formand
Brian Christensen
Eskil Bielefeldt

Direktion

Trine Sørensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.09.2025

Direktion

Trine Sørensen
adm. dir.

Bestyrelse

John Fohlmann Christensen
formand

Brian Christensen

Eskil Bielefeldt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i W88 Nordland P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for W88 Nordland P/S for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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 26.09.2025

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 årsregnskabets note 2.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.381.554	7.569.744
Personaleomkostninger	3	(749.031)	(561.890)
Af- og nedskrivninger	4	(10.933)	(10.933)
Andre driftsomkostninger		(4.622)	(4.487)
Driftsresultat		7.616.968	6.992.434
Andre finansielle indtægter	5	5.704	13.595
Andre finansielle omkostninger	6	(6.308.660)	(8.937.316)
Resultat før dagsvær direguleringer og skat		1.314.012	(1.931.287)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		3.946.309	9.056.454
Årets resultat		5.260.321	7.125.167
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.260.321	7.125.167
Resultatdisponering		5.260.321	7.125.167

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		231.800.000	227.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.976	41.909
Materielle aktiver	7	231.830.976	227.441.909
Anlægsaktiver		231.830.976	227.441.909
Fremstillede varer og handelsvarer		25.763	0
Varebeholdninger		25.763	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.171
Andre tilgodehavender		190.483	939.759
Periodeafgrænsningsposter		92.580	80.558
Tilgodehavender		283.063	1.026.488
Likvide beholdninger		430.220	1.000.000
Omsætningsaktiver		739.046	2.026.488
Aktiver		232.570.022	229.468.397

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		22.898.666	17.638.345
Egenkapital		23.298.666	18.038.345
Gæld til realkreditinstitutter		103.391.532	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	103.391.532	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.652.430	0
Ansvarlig lånekapital		8.726.344	8.300.600
Bankgæld		0	2.372.434
Deposita		1.609.420	1.461.898
Modtagne forudbetalinger fra kunder		663.153	698.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		194.723	1.624.393
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.622	4.487
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.367.678	3.203.375
Anden gæld	9	88.661.454	193.764.400
Kortfristede gældsforpligtelser		105.879.824	211.430.052
Gældsforpligtelser		209.271.356	211.430.052
Passiver		232.570.022	229.468.397
Usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	17.638.345	18.038.345
Årets resultat	0	5.260.321	5.260.321
Egenkapital ultimo	400.000	22.898.666	23.298.666

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

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	632.971	478.536
Pensioner	110.120	79.584
Andre omkostninger til social sikring	5.940	3.770
	749.031	561.890

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1
---	---	---

4 Af- og nedskrivninger

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

Afskrivninger på materielle aktiver	10.933	10.933
	10.933	10.933

5 Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.679	13.595
Øvrige finansielle indtægter	25	0
	5.704	13.595

6 Andre finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	67	1.154.952
Renteomkostninger i øvrigt	6.306.768	7.782.364
Øvrige finansielle omkostninger	1.825	0
	6.308.660	8.937.316

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	231.986.185	54.664
Tilgange	453.691	0
Kostpris ultimo	232.439.876	54.664
Af- og nedskrivninger primo	0	(12.755)
Årets afskrivninger	0	(10.933)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(23.688)
Dagsværdireguleringer primo	(4.586.185)	0
Årets dagsværdireguleringer	3.946.309	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(639.876)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	231.800.000	30.976

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 nettolejeindtægt på 8.837 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 14 mio. kr.

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

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.652.430	103.391.532	92.422.296
	2.652.430	103.391.532	92.422.296

9 Anden gæld (kortfristet)

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	75.780	45.588
Anden gæld i øvrigt	88.585.674	193.718.812
	88.661.454	193.764.400

Af anden gæld udgør 88.369 t.kr. pr. 30.06.2025 gæld til selskaber med samme ultimative ejer.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved underpant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 231.800 t.kr.

Selskabet har stillet yderligere betalingsgrantier på 200 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 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, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter

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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

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.