



## West-Coast Real Estate III A/S

Reesens Vej 2  
6800 Varde  
CVR-nr. 38418246

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2024

---

**Peter Kirk Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

West-Coast Real Estate III A/S

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 38418246

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Telefonnummer: 70225933

Hjemmeside: [www.reka.dk](http://www.reka.dk)

E-mail: [info@reka.dk](mailto:info@reka.dk)

## Bestyrelse

Peter Kirk Larsen, formand

John Riis Andersen

Lars Kjærgaard

Erik Bank Lauridsen

Claus Tygesen

Jesper Kristensen

Sara Bank Lauridsen

Kasper Kruse Kolenda

## Direktion

Jesper Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for West-Coast Real Estate III A/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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30.04.2024

## Direktion

**Jesper Kristensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Peter Kirk Larsen**  
formand

**John Riis Andersen**

**Lars Kjærgaard**

**Erik Bank Lauridsen**

**Claus Tygesen**

**Jesper Kristensen**

**Sara Bank Lauridsen**

**Kasper Kruse Kolenda**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i West-Coast Real Estate III A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate III A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 samt for de supplerende beretninger om oplysninger i henhold til Disclosuresforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretninger".

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt supplerende beretninger og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt de supplerende beretninger 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.

Aarhus, den 30.04.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Naja Vestergaard Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49070



# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve-, projektudvikle-, afhænde- og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udvist et underskud på 21.240 t.kr..

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er ikke som forventet, og er negativt påvirket af en totalentreprenørs konkurs i flere af koncernens underliggende projektselskaber.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(5.110.957)</b>	<b>(1.549.005)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.599.229	(718.950)
Andre finansielle indtægter	1	3.440.499	2.946.361
Nedskrivning af finansielle aktiver		(24.781.125)	(10.110.300)
Andre finansielle omkostninger		(3.157.057)	(3.103.986)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(22.009.411)</b>	<b>(12.535.880)</b>
Skat af årets resultat	2	769.162	381.894
<b>Årets resultat</b>		<b>(21.240.249)</b>	<b>(12.153.986)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(21.240.249)	(12.153.986)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(21.240.249)</b>	<b>(12.153.986)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.441.628	23.471.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		116.073.819	132.963.556
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>126.515.447</b>	<b>156.434.638</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>126.515.447</b>	<b>156.434.638</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		436.394	8.836.559
Udskudt skat		196.000	0
Andre tilgodehavender		177.457	78.501
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		573.162	355.711
Periodeafgrænsningsposter		1.345.523	1.794.030
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.728.536</b>	<b>11.064.801</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.867.754</b>	<b>22.863.822</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.596.290</b>	<b>33.928.623</b>
<b>Aktiver</b>		<b>138.111.737</b>	<b>190.363.261</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		(6.478.588)	14.761.661
<b>Egenkapital</b>		<b>(4.478.588)</b>	<b>16.761.661</b>
Ansvarlig lånekapital	4	133.206.388	165.049.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>133.206.388</b>	<b>165.049.332</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.569.273	5.291.353
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.673.824	3.198.705
Anden gæld		140.840	62.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.383.937</b>	<b>8.552.268</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>142.590.325</b>	<b>173.601.600</b>
<b>Passiver</b>		<b>138.111.737</b>	<b>190.363.261</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	14.761.661	16.761.661
Årets resultat	0	(21.240.249)	(21.240.249)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>(6.478.588)</b>	<b>(4.478.588)</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.058.478	2.917.366
Renteindtægter i øvrigt	382.021	28.995
	<b>3.440.499</b>	<b>2.946.361</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(196.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(26.183)
Refusion i sambeskatning	(573.162)	(355.711)
	<b>(769.162)</b>	<b>(381.894)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	24.120.000	143.073.856
Tilgange	0	17.162.572
Afgange	(750.000)	(10.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.370.000</b>	<b>150.236.428</b>
Nedskrivninger primo	(648.918)	(10.110.300)
Andel af årets resultat	(15.607.991)	0
Regulering af interne avancer	187.344	0
Udbytte	(19.880.603)	0
Årets nedskrivninger	0	(24.052.309)
Andre reguleringer	23.019.876	0
Tilbageførsel ved afgang	1.920	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.928.372)</b>	<b>(34.162.609)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.441.628</b>	<b>116.073.819</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Flyvestationen Holding A/S	Varde	A/S	65
Anpartsselskabet af 4. maj 2023 under likvidation	Varde	ApS	100
Kongeåhaven 2 ApS	Varde	ApS	100
Fjodrækkerne ApS	Varde	ApS	100
Project HT 1 Holding ApS	Varde	ApS	75
Project HT 2 Holding ApS	Varde	ApS	75

#### 4 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle selskabets kreditorer. Lånet forrentes med 2% p.a. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	133.206.388
	<b>133.206.388</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med WCRE III Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ved selvskyldnerkaution stillet sikkerhed overfor Fjodrækkerne ApS og Kongeåhaven 2 ApS' bankgæld. Bankgælden udgør 26.321 t.kr. pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for Kongeåhaven 2 ApS og Fjodrækkerne ApS's bankgæld er kapitalandele i selskaberne pantsat. De pantsatte aktiver udgør 1.464 t.kr., og bankgælden i selskaberne udgør 26.321 pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for Officershusene ApS og Bringegårdende ApS's bankgæld er kapitalandelene i Flyvestation Holding ApS pantsat.

De pantsatte aktiver udgør 8.977 t.kr., og bankgælden i selskaberne udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

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



**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

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

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Varer under fremstilling:

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

Kostprisen indeholder projektkomkostninger, herunder renter, som selskabet har forpligtet sig til at afholde.

Nettorealisationseværdi 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.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **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.