



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**WACO APS**  
**BROVEJEN 411, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2023

---

Jan Jacobsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Waco ApS Brovejen 411 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 41 23 94 84 Stiftet: 4. marts 2020 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Jacobsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Waco ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. marts 2023

Direktion:

---

Jan Jacobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Waco ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Waco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 16. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Sidste år var grunde og bygninger til videresalg fejlagtigt indregnet under materielle anlægsaktiver "Grunde og bygninger" med 5.594.107 kr. Herudover var værdireguleringer heraf ført i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger med 500.000 kr.

Der henvises i øvrigt til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis, hvor der er redegjort for behandlingen heraf i sammenligningstallene.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er særligt påvirket af nedskrivning grunde og bygninger til videresalg med 1.459.090 kr. før skat.

I tilknytning til ovenstående har moderselskabet i året givet et skattefrit tilskud på 3.000.000 kr. og herudover sikret finansiering af det kommende års drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-1.622.200</b>	<b>-606.479</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	3.681	1.817
Andre finansielle omkostninger.....	3	-203.275	-170.156
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-1.821.794</b>	<b>-774.818</b>
Skat af årets resultat.....	4	79.294	58.627
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-1.742.500</b>	<b>-716.191</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.742.500	-716.191
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.742.500</b>	<b>-716.191</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger til videresalg.....		4.660.801	5.594.107
Varebeholdninger.....		<b>4.660.801</b>	<b>5.594.107</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.415.952	92.334
Udskudte skatteaktiver.....		79.294	0
Andre tilgodehavender.....		0	283.820
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	25.430
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.645
Tilgodehavender.....		<b>1.495.246</b>	<b>405.229</b>
Likvide beholdninger.....		<b>68.767</b>	<b>328.303</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.224.814</b>	<b>6.327.639</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.224.814</b>	<b>6.327.639</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		457.109	-800.391
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>497.109</b>	<b>-760.391</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.840	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.494.454	6.890.068
Anden gæld.....		206.411	197.962
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>5.727.705</b>	<b>7.088.030</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.727.705</b>	<b>7.088.030</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.224.814</b>	<b>6.327.639</b>
Eventualposter mv.	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-800.391	-760.391
Forslag til resultatdisponering.....		-1.742.500	-1.742.500
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Tilskud fra moderselskab.....		3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>457.109</b>	<b>497.109</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.377	1.817	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	304	0	
	<b>3.681</b>	<b>1.817</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	202.781	168.505	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	494	1.651	
	<b>203.275</b>	<b>170.156</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-25.430	
Regulering af udskudt skat.....	-79.294	-33.197	
	<b>-79.294</b>	<b>-58.627</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Garantier</b>			
Der er via selskabets moder indgået betalingsgaranti fra Nykredit på 4.400 t.kr. til sikkerhed overfor Middelfart Kommune vedrørende køb af grundstykke.			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JJ HOLDING & INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>			<b>6</b>
Moderselskabet har i året givet et skattefrit tilskud på 3.000.000 kr. og herudover afgivet støtteerklæring som sikrer finansiering af det kommende års drift.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Waco ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Sidste år var grunde og bygninger til videresalg fejlagtigt indregnet under materielle anlægsaktiver "Grunde og bygninger" med 5.594.107 kr. Herudover var værdireguleringer heraf ført i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger med 500.000 kr.

Der er foretaget ændring i sammenligningstallene for 2021 således:

#### *Balancen*

- Materielle anlægsaktiver korrigeres med 5.594.107 kr. og udgør herefter 0 kr.
- Varebeholdninger reguleres med tilsvarende og udgør herefter 5.594.107 kr.

#### *Resultatopgørelsen*

- Af- og nedskrivninger korrigeres med 500.000 kr. og udgør herefter 0 kr.
- Vareforbrug korrigeres med tilsvarende og udgør herefter 500.000 kr.

De foretagne korrektioner har ingen egenkapital eller skatte påvirkning.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### **Skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.