



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2024

Jan Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Waco ApS Brovejen 411 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 41 23 94 84 Stiftet: 4. marts 2020 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Jacobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Sparekassen Danmark Danmarksgade 19 7000 Fredericia

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 21. marts 2024

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 2023 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 21. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er byggeri, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Selskabet har i det nuværende boligmarked ikke levet op til salgsambitionerne, hvorfor ejendom i året er overført fra handelsaktiv til udlejningsaktiv. Opførselsprojekt er gået over budget ligesom overgangen fra handelsaktiv til udlejningsaktiv har medført yderligere aktivering af den, i forbindelse med byggeriet, fratrukne købsmoms. Ejendommens overgang til udlejningsaktiv har medført en væsentlig negativ værdiregulering i året på 3.196 t.kr. idet ejendommen som investeringscase ikke, på baggrund af forventet fremtidig indtjening samt afkastgraden, kan efterleve en dagsværdiansættelse svarende til opførselsomkostningerne.

Selskabets hovedaktivitet fortsætter uændret med opførsel, køb og salg af fast ejendom. Der er i året købt et større grundstykke af Middelfart Kommune centralt i Middelfart med henblik på opførsel af lejligheder, herunder penthouselejligheder.

I tilknytning til ovenstående har moderselskabet i året givet et skattefrit tilskud på 3.500.000 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-94.243	-1.622.200
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.195.648	0
DRIFTSRESULTAT		-3.289.891	-1.622.200
Øvrige finansielle indtægter.....	2	199	3.681
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-296.262	-203.275
RESULTAT FØR SKAT		-3.585.954	-1.821.794
Skat af årets resultat.....	4	36.804	79.294
ÅRETS RESULTAT		-3.549.150	-1.742.500
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-3.549.150	-1.742.500
I ALT		-3.549.150	-1.742.500

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		1.791.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	1.791.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		1.791.000	0
Grunde og bygninger til videresalg.....		4.878.348	4.660.801
Varebeholdninger.....		4.878.348	4.660.801
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.415.952
Udskudte skatteaktiver.....		0	79.294
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		85.744	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.904	0
Tilgodehavender.....		90.648	1.495.246
Likvide beholdninger.....		129.852	68.767
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.098.848	6.224.814
AKTIVER.....		6.889.848	6.224.814
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		407.959	457.109
EGENKAPITAL.....		447.959	497.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.924	46.840
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.852.883	5.494.454
Anden gæld.....		557.082	186.411
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.441.889	5.727.705
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.441.889	5.727.705
PASSIVER.....		6.889.848	6.224.814
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	457.109	497.109
Forslag til resultatdisponering.....		-3.549.150	-3.549.150
Transaktioner med ejere			
Tilskud fra moderselskab.....		3.500.000	3.500.000
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	407.959	447.959

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Øvrige finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	3.377	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	199	304	
	199	3.681	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	295.992	202.781	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	270	494	
	296.262	203.275	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-85.744	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-30.354	0	
Regulering af udskudt skat.....	79.294	-79.294	
	-36.804	-79.294	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
Overførsel fra andre poster.....		6.945.738	
Kostpris 31. december 2023.....		6.945.738	
Overførsel fra andre poster.....		-1.959.090	
Årets værdireguleringer.....		-3.195.648	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-5.154.738	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		1.791.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejningsejen- dom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		1.791.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-3.195.648	

NOTER**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****5**

Selskabets investeringsejendom er et nyopført parcelhus i udkanten af Middelfart. Parcelhuset anvendes til boligudlejning.

Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det gennemsnitlige driftsafkast for ejendommen for de kommende 5 år vurderes at udgøre 94 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 868 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 38 t.kr.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,25% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens alder og beliggenhed mv.

**Eventualposter mv.
Eventualforpligtelser****6****Byggepligt**

Selskabet har, overfor Middelfart Kommune, en byggepligt på de erhvervede grundstykker. Byggepligten indtræder for den lille parcelgrund senest 30. september 2025. For storparcellen centralt i Middelfart er den endnu ikke fastlagt.

Hæftelse i sambeskatningen

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Selskabet krydskautionerer med de øvrige selskaber i koncernen for koncernens samlede engagement med Sparekassen Danmark. Den samlede kreditramme udgør 117.000 t.kr. og fordeler sig således:

	t.kr.
Ship 101 ApS.....	10.000
Ship 102 ApS.....	30.000
Ship 103 ApS.....	20.000
Ship 104 ApS.....	32.000
Ship 105 ApS.....	25.000

Koncernens samlede engagement udgør pr. 31/12-2023 en nettogæld på 49.568 t.kr.

Forudsætninger for fortsat drift**8**

Moderselskabet har i året givet et skattefrit tilskud på 3.500.000 kr. og herudover afgivet støtteerklæring som sikrer finansiering af det kommende års drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Waco ApS for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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 af resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.