



## WCRE III Holding A/S

Reesens Vej 2  
6800 Varde  
CVR-nr. 42895253

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.06.2023

---

**Peter Kirk Larsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                           | 2  |
| Ledespåtegning                                   | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 5  |
| Ledelsesberetning                                | 8  |
| Koncernens resultatopgørelse for 2022            | 10 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2022                | 11 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022         | 13 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022         | 14 |
| Koncernens noter                                 | 15 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022    | 18 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022        | 19 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022 | 21 |
| Modervirksomhedens noter                         | 22 |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 24 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

WCRE III Holding A/S

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 42895253

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Peter Kirk Larsen, formand

John Riis Andersen

Lars Kjærgaard

Erik Bank Lauridsen

Claus Tygesen

Marianne Kolenda Kruse

Jesper Kristensen

Sara Bank Lauridsen

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 for WCRE III Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 15.06.2023

## Direktion

**Jesper Kristensen**

direktør

## Bestyrelse

**Peter Kirk Larsen**

formand

**John Riis Andersen**

**Lars Kjærgaard**

**Erik Bank Lauridsen**

**Claus Tygesen**

**Marianne Kolenda Kruse**

**Jesper Kristensen**

**Sara Bank Lauridsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i WCRE III Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for WCRE III Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 15.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Naja Vestergaard Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49070



# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

|  | 2022     | 2021    |
|--|----------|---------|
|  | t.kr.    | t.kr.   |
| <b>Hovedtal</b>                                |          |         |
| Bruttofortjeneste                              | 19.267   | 14.699  |
| Driftsresultat                                 | (12.167) | 14.699  |
| Resultat af finansielle poster                 | (63)     | (130)   |
| Årets resultat                                 | (9.579)  | 10.564  |
| Årets resultat ekskl. minoriteter              | (12.187) | 8.351   |
| Balancesum                                     | 306.991  | 345.220 |
| Egenkapital                                    | 22.979   | 32.999  |
| Egenkapital ekskl. minoriteter                 | 16.693   | 28.879  |
| <b>Nøgletal</b>                                |          |         |
| Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital (%) | 66,60    | 54,40   |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### **Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital (%):**

Egenkapital inkl. minoritetsinteresser og ansvarlig lånekapital \* 100

Aktiver

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling, opførelse, køb og salg af attraktive boligprojekter over hele Danmark.

Koncernens kernekompetencer er indkøb, idégenerering, projektudvikling, projektstyring, opførelse samt salg eller udlejning af fast ejendom. Salg sker direkte til slutbrugere eller professionelle indenlandske og udenlandske investorer.

Koncernens investeringer i ejendomsprojekterne sker sammen med eksterne investorer og samarbejdspartnere.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat for koncernen udviser et underskud på 9.579 t.kr. og en egenkapital inkl. minoritetsinteresser, på 22.979 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.

### **Forventet udvikling**

Der forventes et positivt resultat i 2023 i niveauet 1-4 mio. kr. før skat.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter balancedagen realiseret tab på et af koncernens projekter på 15,5 mio. kr.

Ud over ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Koncernens resultatopgørelse for 2022

|  | Note | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.       |
|--|------|---------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                      |      | <b>19.266.854</b>   | <b>14.699.452</b> |
| Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver |      | (31.434.240)        | 0                 |
| <b>Driftsresultat</b>                              |      | <b>(12.167.386)</b> | <b>14.699.452</b> |
| Andre finansielle indtægter                        |      | 32.071              | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger                     |      | (95.196)            | (130.346)         |
| <b>Resultat før skat</b>                           |      | <b>(12.230.511)</b> | <b>14.569.106</b> |
| Skat af årets resultat                             | 2    | 2.651.148           | (4.005.021)       |
| <b>Årets resultat</b>                              | 3    | <b>(9.579.363)</b>  | <b>10.564.085</b> |

# Koncernens balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                             | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|-----------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Varer under fremstilling    |      | 247.219.936        | 232.732.981        |
| <b>Varebeholdninger</b>     |      | <b>247.219.936</b> | <b>232.732.981</b> |
| Udskudt skat                | 4    | 3.322.000          | 0                  |
| Andre tilgodehavender       |      | 3.386.342          | 40.885.932         |
| Tilgodehavende skat         |      | 0                  | 44.478             |
| Periodeafgrænsningsposter   | 5    | 4.895.030          | 6.273.990          |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>11.603.372</b>  | <b>47.204.400</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>48.167.524</b>  | <b>65.282.267</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>306.990.832</b> | <b>345.219.648</b> |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>306.990.832</b> | <b>345.219.648</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital  |      | 2.000.000          | 2.000.000          |
| Overført overskud eller underskud                             |      | 14.692.571         | 26.879.477         |
| <b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b> |      | <b>16.692.571</b>  | <b>28.879.477</b>  |
| <b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressenter</b>         |      | <b>6.286.574</b>   | <b>4.119.168</b>   |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>22.979.145</b>  | <b>32.998.645</b>  |
| Udskudt skat  | 4    | 0                  | 2.325.300          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                 |      | <b>0</b>           | <b>2.325.300</b>   |
| Ansvarlig lånekapital   | 6    | 181.570.662        | 154.901.013        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                           |      | 250.000            | 200.000            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                      |      | 0                  | 4.294.030          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                        | 7    | <b>181.820.662</b> | <b>159.395.043</b> |
| Bankgæld  |      | 55.711.217         | 109.383.605        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                           |      | 6.395.888          | 16.824.000         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                      |      | 32.117.782         | 15.064.787         |
| Skyldig skat  |      | 3.020.776          | 1.985.522          |
| Anden gæld  |      | 4.945.362          | 7.242.746          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                        |      | <b>102.191.025</b> | <b>150.500.660</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                     |      | <b>284.011.687</b> | <b>309.895.703</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>306.990.832</b> | <b>345.219.648</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                               | 1    |                    |                    |
| Personaleforhold  | 9    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                         | 10   |                    |                    |
| Transaktioner med nærtstående parter                          | 11   |                    |                    |
| Dattervirksomheder  | 12   |                    |                    |

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

|                             | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Egenkapital<br>tilhørende<br>modervirksom<br>-hedens<br>kapitalejere<br>kr. | Egenkapital til<br>hørende<br>minoritets-<br>interesser<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|-----------------------------|--------------------------------|--|---|--|-------------------|
| Egenkapital primo           | 2.000.000                      | 26.879.477                                     | 28.879.477  | 4.119.168  | 32.998.645        |
| Udbetalt ordinært udbytte   | 0                              | 0  | 0   | (362.500)  | (362.500)         |
| Øvrige<br>egenkapitalposter | 0                              | 0  | 0   | (77.637)   | (77.637)          |
| Årets resultat              | 0                              | (12.186.906)                                   | (12.186.906)  | 2.607.543  | (9.579.363)       |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>2.000.000</b>               | <b>14.692.571</b>                              | <b>16.692.571</b>   | <b>6.286.574</b>   | <b>22.979.145</b> |

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

|  | Note | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.         |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Driftsresultat   |      | (12.167.386)        | 14.699.452          |
| Ændringer i arbejdskapital   | 8    | 28.641.456          | (109.903.109)       |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>                                  |      | <b>16.474.070</b>   | <b>(95.203.657)</b> |
| Modtagne finansielle indtægter   |      | 32.072              | 0                   |
| Betalte finansielle omkostninger   |      | (95.196)            | (130.346)           |
| Refunderet/(betalt) skat   |      | (1.916.420)         | (2.595.559)         |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>   |      | <b>14.494.526</b>   | <b>(97.929.562)</b> |
| <b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b> |      | <b>14.494.526</b>   | <b>(97.929.562)</b> |
| Optagelse af lån   |      | 22.425.619          | 113.534.965         |
| Afdrag på lån mv.  |      | (53.672.388)        | 0                   |
| Udbetalt udbytte   |      | (362.500)           | (3.125.000)         |
| Kontant kapitalforhøjelse  |      | 0                   | 25.559.560          |
| Andre pengestrømme vedrørende finansiering                                   |      | 0                   | 27.242.304          |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>                                  |      | <b>(31.609.269)</b> | <b>163.211.829</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>  |      | <b>(17.114.743)</b> | <b>65.282.267</b>   |
| Likvider primo   |      | 65.282.267          | 0                   |
| <b>Likvider ultimo</b>   |      | <b>48.167.524</b>   | <b>65.282.267</b>   |
| Likvider ultimo sammensætter sig af:   |      |                     |                     |
| Likvide beholdninger   |      | 48.167.524          | 65.282.267          |
| <b>Likvider ultimo</b>   |      | <b>48.167.524</b>   | <b>65.282.267</b>   |

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen realiseret tab på et af koncernens projekter på 15,5 mio. kr.

Ud over ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.      |
|------------------------------------|--------------------|------------------|
| Aktuel skat                        | 3.020.776          | 1.679.721        |
| Ændring af udskudt skat            | (5.647.300)        | 2.325.300        |
| Regulering vedrørende tidligere år | (24.624)           | 0                |
|                                    | <b>(2.651.148)</b> | <b>4.005.021</b> |

## 3 Forslag til resultatdisponering

|   | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.       |
|---|--------------------|-------------------|
| Overført resultat                         | (12.186.906)       | 8.351.203         |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | 2.607.543          | 2.212.882         |
|   | <b>(9.579.363)</b> | <b>10.564.085</b> |

## 4 Udskudt skat

|                           | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.        |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| Varebeholdninger          | 3.322.000        | (2.325.300)        |
| <b>Udskudt skat i alt</b> | <b>3.322.000</b> | <b>(2.325.300)</b> |

| <b>Bevægelser i året</b>       | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.        |
|--------------------------------|------------------|--------------------|
| Primo                          | (2.325.300)      | 0                  |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 5.647.300        | (2.325.300)        |
| <b>Ultimo</b>                  | <b>3.322.000</b> | <b>(2.325.300)</b> |

| <b>Udskudt skat er indregnet således i balancen</b> | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.        |
|---|------------------|--------------------|
| Udskudte skatteaktiver                              | 3.322.000        | 0                  |
| Udskudte skatteforpligtelser                        | 0                | (2.325.300)        |
|   | <b>3.322.000</b> | <b>(2.325.300)</b> |



### Udskudte skatteaktiver

Koncernens udskudte skatteaktiv vedrører en række af selskabets ejendomsprojekter. Det forventes, at denne realiseres i forbindelse med projekterne realiseres.

### 5 Periodeafgrænsningsposter

Koncernens periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger til koncernens projekter.

### 6 Ansvarlig lånekapital

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

### 7 Langfristede forpligtelser

|                                     | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2022<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Ansvarlig lånekapital               | 181.570.662  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 250.000  |
|                                     | <b>181.820.662</b>                                       |

### 8 Ændring i arbejdskapital

|                              | <b>2022<br/>kr.</b> | <b>2021<br/>kr.</b>  |
|------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ændring i varebeholdninger   | (14.486.955)        | (95.069.129)         |
| Ændring i tilgodehavender    | 38.800.912          | (3.581.718)          |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 4.327.499           | (11.252.262)         |
|                              | <b>28.641.456</b>   | <b>(109.903.109)</b> |

### 9 Personaleforhold

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

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende har koncernens bank deponeret ejerpantebrev på nom. 134.250 t.kr. i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022 på 247.505 t.kr., ligesom koncernen har pantsat likvide beholdninger pr. 31.12.2022 på 6.845 t.kr.

Til sikkerhed for et koncernens selskabers mellemværende med Danske Bank er der stillet sikkerhed i købesummerne i forbindelse med salg af projektet i selskabet.

Til sikkerhed for ikke udløbne garantiforpligtelser er der afgivet garantier for 3.430 t.kr.

### 11 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 12 Dattervirksomheder

|   | Hjemsted | Retsform | Ejerandel<br>% |
|---|----------|----------|----------------|
| West-Coast Real Estate III A/S                      | Varde    | A/S      | 100,00         |
| Flyvestationen Holding A/S                          | Varde    | A/S      | 65,00          |
| - Officershusene ApS                                | Varde    | ApS      | 65,00          |
| - Bringegårdene ApS                                 | Varde    | ApS      | 65,00          |
| Aktieselskabet af 5. oktober 2017 under likvidation | Varde    | A/S      | 75,00          |
| Anpartsselskabet af 4. maj 2023 under likvidation   | Varde    | ApS      | 100,00         |
| Kongeåhaven 2 ApS                                   | Varde    | ApS      | 100,00         |
| Fjordrækkerne ApS                                   | Varde    | ApS      | 100,00         |
| Project HT 1 ApS                                    | Varde    | ApS      | 75,00          |
| - HTC A09 ApS                                       | Varde    | ApS      | 75,00          |
| - HTC A11 ApS                                       | Varde    | ApS      | 75,00          |
| Project HT 2 ApS                                    | Varde    | ApS      | 75,00          |
| - HTC A14 ApS                                       | Varde    | ApS      | 75,00          |
| - HTC A16 ApS                                       | Varde    | ApS      | 75,00          |

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

|   | Note | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.      |
|---|------|---------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>(40.000)</b>     | <b>(43.170)</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | (12.153.986)        | 8.387.373        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>(12.193.986)</b> | <b>8.344.203</b> |
| Skat af årets resultat                                | 2    | 7.080               | 7.000            |
| <b>Årets resultat</b>                                 | 3    | <b>(12.186.906)</b> | <b>8.351.203</b> |

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|  | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 16.761.661        | 28.915.647        |
| <b>Finansielle aktiver</b>               | 4    | <b>16.761.661</b> | <b>28.915.647</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>16.761.661</b> | <b>28.915.647</b> |
| Tilgodehavende skat                      |      | 0                 | 44.478            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag      |      | 3.029.576         | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>3.029.576</b>  | <b>44.478</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <b>355.381</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>3.384.957</b>  | <b>44.478</b>     |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>20.146.618</b> | <b>28.960.125</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                     |      | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 0                 | 8.387.373         |
| Overført overskud eller underskud                      |      | 14.692.571        | 18.492.104        |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>16.692.571</b> | <b>28.879.477</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 30.000            | 30.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 403.271           | 13.170            |
| Skyldig skat   |      | 3.020.776         | 0                 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                          |      | 0                 | 37.478            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>3.454.047</b>  | <b>80.648</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>3.454.047</b>  | <b>80.648</b>     |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>20.146.618</b> | <b>28.960.125</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                        | 1    |                   |                   |
| Personaleforhold                                       | 5    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                                  | 6    |                   |                   |
| Transaktioner med nærtstående parter                   | 7    |                   |                   |

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 2.000.000                      | 8.387.373   | 18.492.104                                     | 28.879.477        |
| Årets resultat            | 0                              | (8.387.373)   | (3.799.533)                                    | (12.186.906)      |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.000.000</b>               | <b>0</b>  | <b>14.692.571</b>                              | <b>16.692.571</b> |

# Modervirksomhedens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen realiseret tab på et af datterselskabernes projekter på 15,5 mio. kr.

Ud over ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat            | 0              | (7.000)        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 1.720          | 0              |
| Refusion i sambeskatning           | (8.800)        | 0              |
|                                    | <b>(7.080)</b> | <b>(7.000)</b> |

## 3 Forslag til resultatdisponering

|                   | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.      |
|-------------------|---------------------|------------------|
| Overført resultat | (12.186.906)        | 8.351.203        |
|                   | <b>(12.186.906)</b> | <b>8.351.203</b> |

## 4 Finansielle aktiver

|                                     | Kapitalandele<br>i tilknyttede<br>virksomheder<br>kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo                      | 20.528.274  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>20.528.274</b>                                     |
| Opskrivninger primo                 | 8.387.373   |
| Andel af årets resultat             | (12.153.986)  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>(3.766.613)</b>                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>16.761.661</b>                                     |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 5 Personaleforhold

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

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

**7 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og 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.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

### 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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. 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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Varebeholdninger**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi 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 skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **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 kontante beholdninger og bankindeståender.

**Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.