



WCRE III Holding A/S

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 42895253

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.04.2025

Peter Kirk Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Koncernens resultatopgørelse for 2024	10
Koncernens balance pr. 31.12.2024	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 29.04.2025

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 WCRE III Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for WCRE III Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisorers 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 29.04.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	(18.765)	(14.770)	19.267	14.699
Driftsresultat	(18.766)	(14.770)	(12.167)	14.699
Resultat af finansielle poster	19.790	1.007	(63)	(130)
Årets resultat	88	(15.883)	(9.579)	10.564
Årets resultat ekskl. minoriteter	5.074	(21.420)	(12.187)	8.351
Balancesum	93.690	206.302	306.991	345.220
Egenkapital	(6.847)	(3.855)	22.979	32.999
Egenkapital ekskl. minoriteter	346	(4.728)	16.693	28.879
Nøgletal				
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital (%)	70,03	72,70	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 overskud på 88 t.kr. inkl. minoritetsinteresser og 5.074 t.kr. ekskl. minoritetsinteresser.

Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør -6.847 t.kr. inkl. minoritetsinteresser og 346 t.kr. ekskl. minoritetsinteresser.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er som forventet.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2025 i niveauet 1-4 mio. kr. før skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(18.765.339)	(14.769.610)
Andre driftsomkostninger		(857)	0
Driftsresultat		(18.766.196)	(14.769.610)
Andre finansielle indtægter		25.178.401	1.175.189
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(48.895)	0
Andre finansielle omkostninger		(5.339.477)	(167.854)
Resultat før skat		1.023.833	(13.762.275)
Skat af årets resultat	1	(935.711)	(2.121.000)
Årets resultat	2	88.122	(15.883.275)

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		0	26.235.125
Materielle aktiver	3	0	26.235.125
Anlægsaktiver		0	26.235.125
Varer under fremstilling		0	50.605.805
Fremstillede varer og handelsvarer		59.530.455	62.927.234
Aktiver bestemt for salg		3.073.890	0
Varebeholdninger	4	62.604.345	113.533.039
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77.032	0
Udskudt skat	5	265.192	1.201.000
Andre tilgodehavender		1.029.344	20.014.920
Tilgodehavende skat		418.000	0
Periodeafgrænsningsposter	6	0	1.345.523
Tilgodehavender		1.789.568	22.561.443
Likvide beholdninger		29.295.686	43.972.103
Omsætningsaktiver		93.689.599	180.066.585
Aktiver		93.689.599	206.301.710

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	7	2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		(1.653.651)	(6.727.765)
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		346.349	(4.727.765)
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent		(7.193.484)	872.508
Egenkapital		(6.847.135)	(3.855.257)
Andre hensatte forpligtelser	8	1.370.000	1.500.000
Hensatte forpligtelser		1.370.000	1.500.000
Ansvarlig lånekapital	9	72.460.360	153.829.732
Gæld til realkreditinstitutter		20.741.924	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	93.202.284	153.829.732
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	265.893	0
Bankgæld		0	28.630.397
Deposita		483.270	276.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		267.180	133.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.991.960	12.229.251
Skyldig skat		0	3.187.450
Anden gæld		1.956.147	10.370.533
Kortfristede gældsforpligtelser		5.964.450	54.827.235
Gældsforpligtelser		99.166.734	208.656.967
Passiver		93.689.599	206.301.710
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markeds-mæssige vilkår	14		
Dattervirksomheder	15		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	(6.727.765)	(4.727.765)	872.508	(3.855.257)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.080.000)	(3.080.000)
Årets resultat	0	5.074.114	5.074.114	(4.985.992)	88.122
Egenkapital ultimo	2.000.000	(1.653.651)	346.349	(7.193.484)	(6.847.135)

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		(18.766.196)	(14.769.610)
Andre hensatte forpligtelser		(130.000)	0
Ændringer i arbejdskapital	11	80.107.055	75.423.057
Pengestrømme vedrørende primær drift		61.210.859	60.653.447
Modtagne finansielle indtægter		25.178.401	1.175.189
Betalte finansielle omkostninger		(5.388.372)	(1.180)
Refunderet/(betalt) skat		(3.605.353)	0
Pengestrømme vedrørende drift		77.395.535	61.827.456
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		77.395.535	61.827.456
Optagelse af lån		21.007.817	0
Afdrag på lån mv.		(109.999.769)	(55.071.749)
Udbetalt udbytte		(3.080.000)	(10.704.940)
Likvidationsprovenu		0	(246.188)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(92.071.952)	(66.022.877)
Ændring i likvider		(14.676.417)	(4.195.421)
Likvider primo		43.972.103	48.167.524
Likvider ultimo		29.295.686	43.972.103
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		29.295.686	43.972.103
Likvider ultimo		29.295.686	43.972.103

Koncernens noter

1 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	935.808	2.121.000
Regulering vedrørende tidligere år	(97)	0
	935.711	2.121.000

2 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat	5.074.114	(21.420.336)
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(4.985.992)	5.537.061
	88.122	(15.883.275)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	26.235.125
Overførsler	(26.235.125)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4 Varebeholdninger

	2024 kr.	2023 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	0	3.950.280

5 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Materielle aktiver	0	(310.000)
Varebeholdninger	(658.728)	(856.000)
Hensatte forpligtelser	213.400	330.000
Fremførbare skattemæssige underskud	710.520	2.037.000
Udskudt skat i alt	265.192	1.201.000

	2024	2023
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	1.201.000	3.322.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(935.808)	(2.121.000)
Ultimo	265.192	1.201.000

	2024	2023
	kr.	kr.
Udskudt skat er indregnet således i balancen		
Udskudte skatteaktiver	265.192	1.201.000
	265.192	1.201.000

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes ud fra ledelsens skøn over den andel af de fremførbare skattemæssige underskud som kan anvendes indenfor en overskuelig fremtid.

6 Periodeafgrænsningsposter

Koncernens periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger til koncernens projekter.

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-aktier	40.000.000	0,01	400.000
B-aktier	160.000.000	0,01	1.600.000
	200.000.000		2.000.000

8 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter ledelsens skøn over forpligtelser til udbedring af afsluttede arbejder inden for garantiperioden.

9 Ansvarlig lånekapital

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

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	72.460.360	0
Gæld til realkreditinstitutter	265.893	20.741.924	19.597.654
	265.893	93.202.284	19.597.654

11 Ændring i arbejdskapital

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring i varebeholdninger	77.163.819	107.451.772
Ændring i tilgodehavender	20.254.067	(13.079.071)
Ændring i leverandørgæld mv.	(17.310.831)	(18.949.644)
	80.107.055	75.423.057

12 Personaleforhold

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld har koncernens deponeret pant i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024 på 59.609 t.kr., ligesom koncernen har pantsat likvide beholdninger pr. 31.12.2024 på 470 t.kr.

Til sikkerhed for ikke udløbne garantiforpligtelser er der afgivet garantier for 100 t.kr.

14 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.

15 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
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
Kongeåhaven 2 ApS	Varde	ApS	100,00
Fjodrækkerne 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(42.686)	(16.250)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		657.365	(16.761.661)
Andre finansielle omkostninger		(19.221)	(167.854)
Resultat før skat		595.458	(16.945.765)
Skat af årets resultat	1	68	4.017
Årets resultat	2	595.526	(16.941.748)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		657.365	0
Finansielle aktiver	3	657.365	0
Anlægsaktiver		657.365	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.479.580
Udskudt skat	4	2.000	2.000
Tilgodehavende skat		418.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.017
Tilgodehavender		420.000	4.483.597
Likvide beholdninger		6.484	45.451
Omsætningsaktiver		426.484	4.529.048
Aktiver		1.083.849	4.529.048

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		(1.653.651)	(2.249.177)
Egenkapital		346.349	(249.177)
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.000	1.553.275
Skyldig skat		0	3.187.450
Kortfristede gældsforpligtelser		737.500	4.778.225
Gældsforpligtelser		737.500	4.778.225
Passiver		1.083.849	4.529.048
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	(2.249.177)	(249.177)
Årets resultat	0	595.526	595.526
Egenkapital ultimo	2.000.000	(1.653.651)	346.349

Modervirksomhedens noter

1 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	0	(2.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(68)	0
Refusion i sambeskatning	0	(2.017)
	(68)	(4.017)

2 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat	595.526	(16.941.748)
	595.526	(16.941.748)

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	20.528.274
Kostpris ultimo	20.528.274
Nedskrivninger primo	(20.528.274)
Andel af årets resultat	5.135.953
Tilbageførsel af nedskrivninger	(4.478.588)
Nedskrivninger ultimo	(19.870.909)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	657.365

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4 Udskudt skat

	2024
	kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	2.000
Udskudt skat i alt	2.000

	2024
	kr.
Bevægelser i året	
Indregnet i resultatopgørelsen	2.000
Ultimo	2.000

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes ud fra ledelsens skøn over den andel af de fremførbare skattemæssige underskud som kan anvendes indenfor en overskuelig fremtid.

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 udignes 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 normale 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er

lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

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 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 hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

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.