

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2025	9
Balance pr. 31.12.2025	10
Egenkapitalopgørelse for 2025	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

West-Coast Real Estate III A/S  
Reesens Vej 2  
6800Varde

CVR-nr.: 38418246  
Hjemsted: Varde  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025  
Telefonnummer: 70225933  
Hjemmeside: [www.reka.dk](http://www.reka.dk)  
E-mail: [info@reka.dk](mailto:info@reka.dk)

## Bestyrelse

Peter Kirk Larsen, formand  
John Riis Andersen  
Lars Kjærgaard  
Claus Tygesen  
Jesper Kristensen  
Kasper Kruse Kolenda  
Morten Husted Christensen  
René Lynge

## 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 01.01.2025 - 31.12.2025 for West-Coast Real Estate III A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 28.04.2026

## Direktion

**Jesper Kristensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Peter Kirk Larsen**  
formand

**John Riis Andersen**

**Lars Kjærgaard**

**Claus Tygesen**

**Jesper Kristensen**

**Kasper Kruse Kolenda**

**Morten Husted Christensen**

**René Lyng**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate III A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af

sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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 samt for de supplerende beretninger om oplysninger i henhold til Disclosuresforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretninger".

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

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

væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(1.186.996)</b>	<b>(3.497.549)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.746.308	3.527.615
Andre finansielle indtægter	1	1.670.960	27.001.887
Nedskrivning af finansielle aktiver		3.946.788	(19.205.938)
Andre finansielle omkostninger		(807.990)	(2.494.062)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.369.070</b>	<b>5.331.953</b>
Skat af årets resultat	2	137.636	(196.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.506.706</b>	<b>5.135.953</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.506.706	5.135.953
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.506.706</b>	<b>5.135.953</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.136.408	8.250.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.366.311	48.166.772
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>31.502.719</b>	<b>56.416.872</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.502.719</b>	<b>56.416.872</b>
Aktiver bestemt for salg		1.507.120	3.073.890
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.507.120</b>	<b>3.073.890</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		862.500	700.000
Andre tilgodehavender		51.194	874.527
Periodeafgrænsningsposter		40.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>953.694</b>	<b>1.574.527</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.520.620</b>	<b>2.541.605</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.981.434</b>	<b>7.190.022</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.484.153</b>	<b>63.606.894</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		5.164.071	(1.342.635)
<b>Egenkapital</b>		<b>7.164.071</b>	<b>657.365</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		5.596.696	2.585.170
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.596.696</b>	<b>2.585.170</b>
Ansvarlig lånekapital	4	23.183.436	59.200.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>23.183.436</b>	<b>59.200.449</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.900.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		183.700	215.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		377.665	872.740
Anden gæld		78.585	76.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.539.950</b>	<b>1.163.910</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.723.386</b>	<b>60.364.359</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.484.153</b>	<b>63.606.894</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	(1.342.635)	657.365
Årets resultat	0	6.506.706	6.506.706
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.164.071</b>	<b>7.164.071</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.616.225	2.806.083
Renteindtægter i øvrigt	54.735	195.804
Gældseftergivelse o.l.	0	24.000.000
	<b>1.670.960</b>	<b>27.001.887</b>

### 2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	0	196.000
Refusion i sambeskatning	(137.636)	0
	<b>(137.636)</b>	<b>196.000</b>

### 3 Finansielle aktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
---	---

Kostpris primo	21.370.000	98.950.149
Tilgange	0	1.616.225
Afgange	0	(33.375.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.370.000</b>	<b>67.191.374</b>
Nedskrivninger primo	(13.119.900)	(50.783.377)
Andel af årets resultat	2.184.720	0
Regulering af interne avancer	(9.598)	0
Udbytte	(2.860.000)	0
Årets nedskrivninger	0	6.958.314
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	12.656	0
Andre reguleringer	558.530	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(13.233.592)</b>	<b>(43.825.063)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.136.408</b>	<b>23.366.311</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Flyvestationen Holding A/S	Varde	A/S	65
Kongeåhaven 2 ApS	Varde	ApS	100
Fjordrækkerne ApS	Varde	ApS	100
Project HT 1 Holding ApS	Varde	ApS	75
Project HT 2 Holding ApS	Varde	ApS	75

#### 4 Ansvarlig lånekapital

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

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2025 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	23.183.436
	<b>23.183.436</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen.

### 7 Eventualforpligtelser

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution overfor en af dens datterselskaber's prioritetsgæld (Fjordrækkerne ApS).

Selskabet har stillet garanti overfor en af dens datterselskaber's byggeprojekter (Kongeåhaven 2 ApS).

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten

aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

##### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

##### **Andre eksterne omkostninger**

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

##### **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.

##### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

##### **Andre finansielle indtægter**

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

##### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

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

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

##### **Skat**

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

Selskabet er sambeskattet dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de

sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### **Balancen**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Varer under fremstilling:

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

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

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

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede forpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheders driftsunderskud.

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.

**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.