

4way-estate A/S

Farvervej 39, 8800 Viborg

CVR-nr. 38 45 23 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019.

Palle Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for 4way-estate A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. april 2019

Direktion

Benny Tolstrup

Bestyrelse

Morten Jørgensen
Formand

Per Henriksen

Claus Jørgensen

Palle Kjeldgaard-Christiansen

Carsten Mikkelsen

Benny Tolstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i 4way-estate A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for 4way-estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Viborg, den 23. april 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	4way-estate A/S Farvervej 39 8800 Viborg CVR-nr.: 38 45 23 98 Stiftet: 28. februar 2017 Hjemsted: Viborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Jørgensen, Formand Per Henriksen Claus Jørgensen Palle Kjeldgaard-Christiansen Carsten Mikkelsen Benny Tolstrup
Direktion	Benny Tolstrup
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2018, udviser et resultat på 509.823 kr. mod 392.273 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 3.402.096 kr.

Årsrapporten for 4way-estate A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note	1/1 - 31/12 2018	28/2 - 31/12 2017
Bruttofortjeneste	527.495	48.258
Værdiregulering af investeringsejendomme	346.484	498.865
Resultat før finansielle poster	873.979	547.123
Andre finansielle indtægter	562	279
Øvrige finansielle omkostninger	-235.092	-42.129
Resultat før skat	639.449	505.273
2 Skat af årets resultat	-129.626	-113.000
Årets resultat	509.823	392.273
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	509.823	392.273
Disponeret i alt	509.823	392.273

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.965.000	0
4	Investeringsjendomme	4.893.995	10.163.864
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.858.995</u>	<u>10.163.864</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.858.995</u>	<u>10.163.864</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>4.821.999</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>4.821.999</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.550.000	1.868
	Andre tilgodehavender	625.000	1.188.726
	Tilgodehavender i alt	<u>3.175.000</u>	<u>1.190.594</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.785.000</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.960.000</u>	<u>6.012.593</u>
	Aktiver i alt	<u>14.818.995</u>	<u>16.176.457</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2018	2017
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.250.000	1.250.000
7	Overført resultat	2.152.096	1.642.273
Egenkapital i alt		3.402.096	2.892.273
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	56.000	113.000
Hensatte forpligtelser i alt		56.000	113.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.290.552	5.124.205
	Deposita	56.370	140.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.346.922	5.264.605
8	Gældsforpligtelser	3.711.000	15.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.923.135	7.889.792
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.152	1.787
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.000	0
	Selskabsskat	36.626	0
	Anden gæld	338.064	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.013.977	7.906.579
Gældsforpligtelser i alt		11.360.899	13.171.184
Passiver i alt		14.818.995	16.176.457

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	1/1 - 31/12 2018	28/2 - 31/12 2017
1. Fortjeneste ved salg af lejligheder købt med henblik på videresalg		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer, primo	-293.801	0
	-293.801	0
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	186.626	0
Årets regulering af udskudt skat	-57.000	113.000
	129.626	113.000
	31/12 2018	31/12 2017
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	3.965.000	0
Kostpris ultimo	3.965.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.965.000	0
4. Investeringssejendomme		
Kostpris primo	9.664.999	0
Tilgang i årets løb	2.597.047	9.664.999
Afgang i årets løb	-7.627.618	0
Kostpris ultimo	4.634.428	9.664.999
Regulering til dagsværdi primo	498.865	0
Årets regulering til dagsværdi	0	498.865
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-239.298	0
Regulering til dagsværdi ultimo	259.567	498.865
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.893.995	10.163.864

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Investerings ejendomme er beliggende i Aarhus Kommune. Det er ejendomme til beboelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,8
Højeste afkastprocent	3,9
Laveste afkastprocent	3,6

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 568 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.402 tkr. til 2.959 tkr.

5. Virksomhedskapital

	31/12 2018	31/12 2017
Virksomhedskapital primo	1.250.000	0
Kontant kapitalindskud	0	1.250.000
	1.250.000	1.250.000

6. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission primo	0	0
Årets overkurs ved emission	0	1.250.000
Overført til Overført resultat	0	-1.250.000

Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.642.273	0		
Overført fra Overkurs ved emission	0	1.250.000		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>509.823</u>	<u>392.273</u>		
	<u>2.152.096</u>	<u>1.642.273</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	3.681.000	3.274.000	6.971.552	5.139.205
Deposita	<u>30.000</u>	<u>56.370</u>	<u>86.370</u>	<u>140.400</u>
	<u>3.711.000</u>	<u>3.330.370</u>	<u>7.057.922</u>	<u>5.279.605</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.362 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.894 tkr.				

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Henriksen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-096771751673

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-04-30 10:09:24Z

NEM ID 

Benny Tolstrup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-054627157902

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-04-30 10:12:04Z

NEM ID 

Benny Tolstrup (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-054627157902

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-04-30 10:12:04Z

NEM ID 

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-339924167224

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-04-30 10:17:16Z

NEM ID 

Morten Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-852476028052

IP: 188.181.xxx.xxx

2019-04-30 10:44:01Z

NEM ID 

Carsten Brøbech Mikkelsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-340690187134

IP: 77.243.xxx.xxx

2019-04-30 11:23:48Z

NEM ID 

Claus Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-984221450037

IP: 188.181.xxx.xxx

2019-05-03 09:02:59Z

NEM ID 

Henrik Lundsgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-05-03 11:12:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LLXK7-YW60D-EY7QU-EYAIN-H8TAV-O55PK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-339924167224

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-05-03 13:59:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LLXK7-YW60D-EY7QU-EYAIN-H8TAV-O55PK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>