

4way-estate A/S

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg

CVR-nr. 38 45 23 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2022.

Palle Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. marts 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er 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 7. marts 2022

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	4way-estate A/S Gl. Skivevej 76 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 aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2021, udviser et resultat på 272.641 kr. mod 320.690 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 2.040.423 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 4way-estate A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme besiddes i overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	10.013	486.415
Værdiregulering af investeringsejendomme	431.005	0
Andre finansielle indtægter	0	36
1 Øvrige finansielle omkostninger	-109.627	-83.469
Resultat før skat	331.391	402.982
2 Skat af årets resultat	-58.750	-82.292
Årets resultat	272.641	320.690
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.200.000
Udbytte for regnskabsåret	790.000	800.000
Disponeret fra overført resultat	-517.359	-1.679.310
Disponeret i alt	272.641	320.690

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.190.000	2.190.000
4	Investeringsejendomme	0	4.893.995
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.190.000</u>	<u>7.083.995</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.190.000</u>	<u>7.083.995</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>3.075.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.075.000</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.075.000</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>5.265.000</u>	<u>7.083.995</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.250.000	1.250.000
	Overført resultat	423	517.782
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	790.000	800.000
	Egenkapital i alt	2.040.423	2.567.782
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	54.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	54.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	3.283.044
	Deposita	0	56.370
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.339.414
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.143.827	992.501
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.690
	Selskabsskat	80.750	37.292
	Anden gæld	0	87.316
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.224.577	1.122.799
	Gældsforpligtelser i alt	3.224.577	4.462.213
	Passiver i alt	5.265.000	7.083.995

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.250.000	2.197.092	0	3.447.092
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.679.310	800.000	-879.310
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.200.000	0	1.200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.200.000	0	-1.200.000
Egenkapital 1. januar 2021	1.250.000	517.782	800.000	2.567.782
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-517.359	790.000	272.641
	1.250.000	423	790.000	2.040.423

Noter

	2021	2020
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	8.360
Andre finansielle omkostninger	109.627	75.109
	109.627	83.469
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	112.750	83.292
Årets regulering af udskudt skat	-54.000	-1.000
	58.750	82.292
	31/12 2021	31/12 2020
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.190.000	3.890.000
Afgang i årets løb	0	-1.700.000
Kostpris ultimo	2.190.000	2.190.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.190.000	2.190.000
4. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	4.634.428	4.634.428
Afgang i årets løb	-4.634.428	0
Kostpris ultimo	0	4.634.428
Regulering til dagsværdi primo	259.567	259.567
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-259.567	0
Regulering til dagsværdi ultimo	0	259.567
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	4.893.995
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		

Morten Jørgensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-852476028052
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 18:31:34
Underskrevet med NemiD

Per Henriksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-096771751673
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 08:34:12
Underskrevet med NemiD

Claus Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-984221450037
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 10:11:37
Underskrevet med NemiD

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-339924167224
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 17:33:25
Underskrevet med NemiD

Carsten Brøbech Mikkelsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-340690187134
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2022 kl.: 11:58:41
Underskrevet med NemiD

Benny Tolstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-054627157902
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 17:42:26
Underskrevet med NemiD

Benny Tolstrup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-054627157902
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 17:42:26
Underskrevet med NemiD

Henrik Lundsgaard

Som Revisor NEM ID
RID: 18146935
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 08:16:26
Underskrevet med NemiD

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-339924167224

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 08:40:36

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 616da2RHWyg247213576