

4way-estate A/S

Farvervej 39, 8800 Viborg

CVR-nr. 38 45 23 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2020.

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 2. april 2020

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 2019 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 Etiske 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 2. april 2020

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers aktuelle nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2019, udviser et resultat på 44.996 kr. mod 509.823 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 3.447.092 kr.

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 og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet 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 forbrugsregnskabet 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 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 på basis af ejendommenes forventede driftstal og et individuelt fastsat forretningskrav. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. 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 nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	150.505	527.495
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	346.484
Resultat før finansielle poster	150.505	873.979
Andre finansielle indtægter	446	562
Øvrige finansielle omkostninger	-93.579	-235.092
Resultat før skat	57.372	639.449
1 Skat af årets resultat	-12.376	-129.626
Årets resultat	44.996	509.823
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	44.996	509.823
Disponeret i alt	44.996	509.823

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.890.000	3.965.000
3	Investeringsjendomme	4.893.995	4.893.995
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.783.995</u>	<u>8.858.995</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.783.995</u>	<u>8.858.995</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.550.000
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>625.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.175.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.785.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.960.000</u>
	Aktiver i alt	<u>8.783.995</u>	<u>14.818.995</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.250.000	1.250.000
5	Overført resultat	2.197.092	2.152.096
Egenkapital i alt		3.447.092	3.402.096
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	55.000	56.000
Hensatte forpligtelser i alt		55.000	56.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.280.550	3.290.552
	Deposita	56.370	56.370
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.336.920	3.346.922
6	Kortfristet del af langfristet gæld	10.000	3.711.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.919.568	3.923.135
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.039	4.152
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.000
	Selskabsskat	13.376	36.626
	Anden gæld	0	338.064
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.944.983	8.013.977
Gældsforpligtelser i alt		5.281.903	11.360.899
Passiver i alt		8.783.995	14.818.995

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.376	186.626
Årets regulering af udskudt skat	-1.000	-57.000
	12.376	129.626
	31/12 2019	31/12 2018
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.965.000	0
Tilgang i årets løb	0	3.965.000
Afgang i årets løb	-75.000	0
Kostpris ultimo	3.890.000	3.965.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.890.000	3.965.000
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	4.634.428	9.664.999
Tilgang i årets løb	0	2.597.047
Afgang i årets løb	0	-7.627.618
Kostpris ultimo	4.634.428	4.634.428
Regulering til dagsværdi primo	259.567	498.865
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-239.298
Regulering til dagsværdi ultimo	259.567	259.567
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.893.995	4.893.995

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

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), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Der er tale om ejerlejligheder til beboelse beliggende i centrum af Aarhus.

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 investeringsejendommene. 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 investeringsejendommene reduceres med 570 tkr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.447 tkr. til 3.002 tkr.

	31/12 2019	31/12 2018
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.250.000	1.250.000
	1.250.000	1.250.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.152.096	1.642.273
Årets overførte overskud eller underskud	44.996	509.823
	2.197.092	2.152.096

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.290.550	10.000	3.280.550	3.238.000
Deposita	56.370	0	56.370	56.370
	3.346.920	10.000	3.336.920	3.294.370

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.291 tkr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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

2020-04-06 11:00:05Z

NEM ID 

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-339924167224

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-06 11:53:41Z

NEM ID 

Claus Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-984221450037

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-04-06 12:58:46Z

NEM ID 

Morten Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-852476028052

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-04-06 13:38:18Z

NEM ID 

Carsten Brøbech Mikkelsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-340690187134

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-04-07 07:13:19Z

NEM ID 

Benny Tolstrup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-054627157902

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-08 12:54:30Z

NEM ID 

Benny Tolstrup (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-054627157902

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-08 12:54:30Z

NEM ID 

Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2020-04-08 13:16:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YDWB-DJ3CI-S8BDS-85ZPN-02QUZ-80DXT

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: 178.157.xxx.xxx

2020-04-08 14:01:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YDWBD-DJ3CI-S8BDS-85ZPN-02QUZ-80DXT

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>