

4V Invest A/S
Gl Kongevej 1, 6920 Videbæk

CVR-nr. 42 13 05 59

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

Anders Elkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 4V Invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 14. juni 2024

Direktion

Anders Elkjær
Direktør

Bestyrelse

Torben Tobiasen
Formand

Henning Tobiasen

Hans Bech Pedersen

Anders Elkjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i 4V Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 4V Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 14. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet	4V Invest A/S GI Kongevej 1 6920 Videbæk
	CVR-nr.: 42 13 05 59
	Stiftet: 12. februar 2021
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	3. regnskabsår
Bestyrelse	Torben Tobiasen, Formand Henning Tobiasen Hans Bech Pedersen Anders Elkjær
Direktion	Anders Elkjær, Direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i ejendomme, grunde, bygninger og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 664.927 kr. mod 296.014 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 165.097 kr. mod 21.214 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 4V Invest 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 andre 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 administration og investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	664.927	296.014
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-127.285	-102.609
Andre finansielle indtægter	217	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-326.272	-165.956
Resultat før skat	211.587	27.449
Skat af årets resultat	-46.490	-6.235
Årets resultat	165.097	21.214
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	165.097	21.214
Disponeret i alt	165.097	21.214

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	11.332.983	10.348.492
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.332.983</u>	<u>10.348.492</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.332.983</u>	<u>10.348.492</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	50.000
Andre tilgodehavender	161.992	166.877
Tilgodehavender i alt	<u>161.992</u>	<u>216.877</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>161.992</u>	<u>216.877</u>
Aktiver i alt	<u>11.494.975</u>	<u>10.565.369</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	269.344	104.247
	Egenkapital i alt	<u>669.344</u>	<u>504.247</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	25.792	11.840
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>25.792</u>	<u>11.840</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.999.594	2.150.377
	Deposita	218.600	189.481
	Gæld til kapitalinteresser	4.535.249	4.068.768
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.753.443</u>	<u>6.408.626</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	120.459	2.115.766
	Gæld til pengeinstitutter	1.674.611	1.325.842
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	11.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.621	98.030
	Selskabsskat	24.538	0
	Anden gæld	141.167	90.018
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.046.396</u>	<u>3.640.656</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.799.839</u>	<u>10.049.282</u>
	Passiver i alt	<u>11.494.975</u>	<u>10.565.369</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	83.033	483.033
Årets overførte overskud eller underskud	0	21.214	21.214
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	104.247	504.247
Årets overførte overskud eller underskud	0	165.097	165.097
	400.000	269.344	669.344

Noter

	2023	2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	326.272	165.956
	326.272	165.956
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	10.488.326	8.320.594
Tilgang i årets løb	1.111.776	2.167.732
Kostpris 31. december 2023	11.600.102	10.488.326
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-139.834	-37.225
Årets afskrivninger	-127.285	-102.609
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-267.119	-139.834
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	11.332.983	10.348.492
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.120.053	4.266.143
Heraf forfalder inden for 1 år	-120.459	-2.115.766
	3.999.594	2.150.377
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve og realkreditpantebreve på i alt 13.983 t.kr. til sikkerhed for realkreditgæld. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.460 t.kr.		
5. Eventualposter		
Ingen.		

Anders Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Elkjær
Direktør
ID: 846a9f4c-6ba3-4f90-b943-5d8d5cf11446
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 21:37:34
Underskrevet med MitID



Anders Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Elkjær
Bestyrelsesmedlem
ID: 846a9f4c-6ba3-4f90-b943-5d8d5cf11446
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 21:37:34
Underskrevet med MitID



Torben Tobiasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesformand
ID: 3a75ccd4-8988-4f91-912e-508692d3808e
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 09:45:37
Underskrevet med MitID



Henning Tobiasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henning Tobiasen
Bestyrelsesmedlem
ID: cd80d735-d0ba-4d33-a051-b8737528d896
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 20:55:58
Underskrevet med MitID



Hans Bech Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Bech Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 500cbdb6-3cf6-4f40-81b7-91184de90407
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 06:55:41
Underskrevet med MitID



Ole Jespersen-Skree

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Jespersen-Skree
Revisor
ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 06:04:55
Underskrevet med MitID



Anders Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Elkjær
Dirigent
ID: 846a9f4c-6ba3-4f90-b943-5d8d5cf11446
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 07:11:08
Underskrevet med MitID



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.