



Revisionscentret Ribe
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe

T 7542 0955

E info@reviribe.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

FSR - danske revisorer

Four Invest A/S
Korsbrødregade 14
6760 Ribe

CVR nr. 31 74 83 56

Årsrapport for 1. oktober 2020 – 30. september 2021

Godkendt på generalforsamlingen den 26/11 2021

Som dirigent:

Martin Callesen

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 7 |
| Resultatopgørelse for 1. oktober 2020 – 30. september 2021 | 8 |
| Balance pr. 30. september 2021 | 9 - 10 |
| Noter | 11 - 12 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 for Four Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

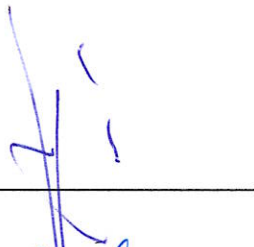
Ribe, den 19. november 2021

Direktion:



Martin Callesen

Bestyrelse:



Bent Bøg



Jørn Allerslev



Martin Callesen

Lone-Kirstine Puggaard Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Four Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Four Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 19. november 2021

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 18 93 63 05



Poul Hansen
registreret revisor
mne607

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investeringsaktivitet ved at eje og drive fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne lejeindtægter samt eksterne omkostninger mv.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, betalinger på renteswap, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi, da det anses for at give det mest retvisende billede af denne type aktiver.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

| | | |
|-----------|-----------------|------------------|
| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
| Bygninger | 25 - 50 år | 0 - 90% |

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen iht. skattelovgivningens regler.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Andre værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes værdiregulering af sikringsinstrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

| | <i>Note</i> | <i>Dette år</i> | <i>Sidste år</i> |
|---|-------------|-------------------------|-----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 963.570 | 805.573 |
| Personaleomkostninger | 1 | -51.252 | -80.013 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-55.898</u> | <u>-50.473</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | 856.420 | 675.087 |
| Andre finansielle indtægter | | 814.821 | 564.668 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>-108.722</u> | <u>-629.408</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.562.519 | 610.347 |
| Skat af årets resultat | | <u>-343.755</u> | <u>-134.351</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>1.218.764</u></u> | <u><u>475.996</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| Reserve for opskrivninger | | -3.108 | -2.933 |
| Overført resultat | | <u>1.221.872</u> | <u>478.929</u> |
| Disponeret i alt | | <u><u>1.218.764</u></u> | <u><u>475.996</u></u> |

Balance pr. 30. september 2021

| | <i>Note</i> | <i>Dette år</i> | <i>Sidste år</i> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <u>AKTIVER</u> | | | |
| <u>ANLÆGSAKTIVER</u> | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | <u>18.500.000</u> | <u>18.500.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>18.500.000</u> | <u>18.500.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>18.500.000</u> | <u>18.500.000</u> |
| <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 53.276 | 50.565 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 2.273 | 12.172 |
| Andre tilgodehavender | | <u>2.843</u> | <u>2.107</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>58.392</u> | <u>64.844</u> |
| Andre værdipapirer | 3 | <u>993.835</u> | <u>1.998.593</u> |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | | <u>993.835</u> | <u>1.998.593</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>22.807</u> | <u>0</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>1.075.034</u> | <u>2.063.437</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>19.575.034</u> | <u>20.563.437</u> |

Balance pr. 30. september 2021

| | <i>Note</i> | <i>Dette år</i> | <i>Sidste år</i> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>PASSIVER</u> | | | |
| <u>EGENKAPITAL</u> | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 1.548.540 | 1.551.559 |
| Dagsværdireserve | 4 | 0 | -1.697.341 |
| Overført overskud | | <u>1.206.974</u> | <u>1.494.823</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u><u>3.255.514</u></u> | <u><u>1.849.041</u></u> |
| <u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u> | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | <u>781.000</u> | <u>384.300</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | | <u><u>781.000</u></u> | <u><u>384.300</u></u> |
| <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 7.614.575 | 8.135.638 |
| Deposita lejere | 5 | 487.921 | 461.221 |
| Anden gæld | 5 | <u>6.700.000</u> | <u>6.700.000</u> |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u><u>14.802.496</u></u> | <u><u>15.296.859</u></u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 509.000 | 492.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 0 | 8.535 |
| Forudbetalt leje | | 5.419 | 5.419 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.457 | 10.081 |
| Anden gæld | | <u>201.148</u> | <u>2.517.202</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u><u>736.024</u></u> | <u><u>3.033.237</u></u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u><u>15.538.520</u></u> | <u><u>18.330.096</u></u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>19.575.034</u></u> | <u><u>20.563.437</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Anvendelse af afledte finansielle instrumenter | 8 | | |

Noter

| | <i>Dette år</i> | <i>Sidste år</i> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 1. <u>PERSONALEOMKOSTNINGER</u> | | |
| Lønninger | 46.566 | 71.490 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>4.686</u> | <u>8.523</u> |
| I alt | <u><u>51.252</u></u> | <u><u>80.013</u></u> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u><u>0</u></u> | <u><u>0</u></u> |
| 2. <u>GRUNDE OG BYGNINGER</u> | | |
| Såfremt der ikke havde været opskrevet på aktiverne, havde den regnskabsmæssige værdi udgjort | <u><u>16.505.269</u></u> | |
| 3. <u>ANDRE VÆRDIPAPIRER</u> | | |
| Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo | <u><u>210.675</u></u> | |
| Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst | <u><u>38.175</u></u> | |
| Dagsværdi af obligationer ultimo | <u><u>783.160</u></u> | |
| Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab | <u><u>586.749</u></u> | |
| 4. <u>DAGSVÆRDIRESERVE</u> | | |
| Saldo ved årets begyndelse | -1.697.341 | |
| Delindfrielse af renteswap | -1.935.539 | |
| Kursregulering renteswap | 2.176.078 | |
| Skat af ændringer renteswap | -52.919 | |
| Overført til overført overskud i forbindelse med indfrielse | <u>1.509.721</u> | |
| I alt | <u><u>0</u></u> | |

Noter

| | <i>Dette år</i> | <i>Sidste år</i> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 5. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u> | | |
| Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.780.000 | |
| Deposita lejere | 0 | |
| Anden gæld | <u>6.700.000</u> | |
| I alt | <u><u>12.480.000</u></u> | |
| 6. <u>EVENTUALFORPLIGTELSER</u> | | |
| Ingen. | | |
| 7. <u>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</u> | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.123.575 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 18.500.000. | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 0 er der stillet sikkerhed med andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 993.835. | | |