



**Revisionscentret Ribe**

Godkendt revisionsanpartsselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

FOUR INVEST A/S  
Korsbrødregade 14  
6760 Ribe

CVR-nr.: 31748356

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2024 -30. september 2025

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. februar 2026

---

Martin Callesen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for FOUR INVEST A/S.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 30. januar 2026

Direktion

Martin Callesen  
Direktør

Bestyrelse

Bent Bøg  
Bestyrelsesformand

Jørn Allerslev  
Bestyrelsesmedlem

Martin Callesen  
Bestyrelsesmedlem

# REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i FOUR INVEST A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for FOUR INVEST A/S for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 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.

Ribe, den 30. januar 2026

Revisionscentret Ribe Godkendt  
Revisionsanpartsselskab  
CVR nr.: 18936305

Poul Hansen  
Registreret revisor  
mne607

## LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsaktivitet ved at eje og drive fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme som følge af ophævelsen af årsregnskabslovens § 41. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, mens de fremover indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ændringen er foretaget for at tilpasse årsrapporten til gældende lovgivning.

For en beskrivelse af effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## Generelt

Årsregnskabet for FOUR INVEST A/S for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme som følge af ophævelsen af årsregnskabslovens § 41. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, mens de fremover indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget for at tilpasse årsrapporten til gældende lovgivning.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 30. september 2025 en forøgelse af årets resultat før skat med kr. 3.761. Balancesummen formindskes med kr. 381.132 og egenkapitalen formindskes med kr. 296.455.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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 forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af noterede priser på et aktivt marked (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

## RESULTATOPGØRELSE

### 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.466.865	1.081.259
1 Personaleomkostninger	-37.971	-40.141
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-187.115</u>	<u>-439.930</u>
Resultat før finansielle poster	1.241.779	601.188
Andre finansielle indtægter	8.480	897.890
Andre finansielle omkostninger	<u>-470.917</u>	<u>-439.748</u>
Resultat før skat	779.342	1.059.330
Skat af årets resultat	<u>-172.519</u>	<u>-232.288</u>
Årets resultat	<u>606.823</u>	<u>827.042</u>
Overført resultat	<u>606.823</u>	<u>827.042</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>606.823</u>	<u>827.042</u>

BALANCE PR. 30. september 2025  
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Investeringsejendomme	<u>15.909.807</u>	<u>15.718.869</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>15.909.807</u>	<u>15.718.869</u>
Anlægsaktiver	<u>15.909.807</u>	<u>15.718.869</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	750	14.782
Andre tilgodehavender	<u>5.722</u>	<u>793</u>
Tilgodehavender	<u>6.472</u>	<u>15.575</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>385.817</u>	<u>121.500</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>385.817</u>	<u>121.500</u>
Likvide beholdninger	<u>154.402</u>	<u>306.047</u>
Omsætningsaktiver	<u>546.691</u>	<u>443.122</u>
Aktiver	<u>16.456.498</u>	<u>16.161.991</u>

BALANCE PR. 30. september 2025  
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	<u>3.236.504</u>	<u>2.629.680</u>
Egenkapital	<u>3.736.504</u>	<u>3.129.680</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>806.100</u>	<u>744.923</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>806.100</u>	<u>744.923</u>
Prioritetsgæld	5.460.826	5.545.694
Deposita	413.967	414.282
Selskabsskat	109.548	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>4.425.000</u>	<u>5.900.000</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>10.409.341</u>	<u>11.859.976</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	244.500	348.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.250.053</u>	<u>50.898</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>1.504.553</u>	<u>427.412</u>
Passiver	<u>16.456.498</u>	<u>16.161.991</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Andre forpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024/2025	2023/2024		
	DKK	DKK		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0		
Lønninger	33.424	35.682		
Pensioner	2.422	0		
Andre omkostninger til social sikring	2.125	4.459		
	<hr/>	<hr/>		
Personalemkostninger	37.971	40.141		
	<hr/>	<hr/>		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Prioritetsgæld	5.894.194	5.705.326	244.500	4.466.000
Deposita	414.282	413.967	0	0
Selskabsskat	0	109.548	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5.900.000	4.425.000	0	4.425.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtigelser	12.208.476	10.653.841	244.500	8.891.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Børsnoterede aktier	385.818	121.500		
	<hr/>	<hr/>		
Værdi ultimo indregnet i balancen	385.818	121.500		
	<hr/>	<hr/>		
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Børsnoterede aktier	177.973	66.600		
	<hr/>	<hr/>		
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	177.973	66.600		
	<hr/>	<hr/>		

## NOTER

2024/2025

2023/2024

DKK

DKK

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
Ingen.

5 Andre forpligtelser  
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 5.747.986 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 15.909.807.