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 2022 – 30. september 2023

Godkendt på generalforsamlingen den 27/1/ 2023

Som dirigent:

Martin Callesen

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 – 30. september 2023	8
Balance pr. 30. september 2023	9 - 10
Noter	11 - 12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023.

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 14. november 2023

Direktion:

Martin Callesen

Bestyrelse:

Bent Bøg

Jørn Allerslev

Martin Callesen

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 2022 – 30. september 2023 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 14. november 2023

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, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

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:

	Brugstid	Restværdi
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 nominel værdi.
Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

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

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.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	*Dette år*	*Sidste år*
BRUTTOFORTJENESTE		1.055.773	890.769
Personaleomkostninger	1	-21.378	-53.338
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-308.014	-55.922
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		726.381	781.509
Andre finansielle indtægter		3.525	0
Andre finansielle omkostninger		-645.110	-110.281
RESULTAT FØR SKAT		84.796	671.228
Skat af årets resultat		-18.937	-147.697
ÅRETS RESULTAT		65.859	523.531
Forslag til resultatdisponering:			
Reserve for opskrivninger		-3.147	-3.127
Overført resultat		69.006	526.658
Disponeret i alt		65.859	523.531

Balance pr. 30. september 2023

	Note	Dette år	Sidste år
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger	2	17.600.000	18.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.600.000	18.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.600.000	18.500.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.675	15.214
Andre tilgodehavender		276	4.005
Tilgodehavender i alt		8.951	19.219
Andre værdipapirer	3	570.638	939.820
Værdipapirer og kapitalandele i alt		570.638	939.820
Likvide beholdninger		506.070	186.757
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.085.659	1.145.796
AKTIVER I ALT		18.685.659	19.645.796

Balance pr. 30. september 2023

	Note	Dette år	Sidste år
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	4	1.124.136	1.589.032
Overført overskud		1.802.638	1.733.632
EGENKAPITAL I ALT		3.426.774	3.822.664
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til udskudt skat		829.700	941.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		829.700	941.000
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Gæld til realkreditinstitutter	5	6.843.819	7.170.664
Deposita lejere	5	411.582	494.082
Anden gæld	5	6.700.000	6.700.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		13.955.401	14.364.746
Gæld til realkreditinstitutter		373.600	449.600
Forudbetalt leje		13.434	20.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.250	10.000
Anden gæld		76.500	37.639
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		473.784	517.386
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		14.429.185	14.882.132
PASSIVER I ALT		18.685.659	19.645.796
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

		Dette år	*Sidste år*
1.	PERSONALEOMKOSTNINGER		
	Lønninger	19.651	48.494
	Andre omkostninger til social sikring	1.727	4.844
	I alt	21.378	53.338
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
2.	GRUNDE OG BYGNINGER		
	Såfremt der ikke havde været opskrevet på aktiverne, havde den regnskabsmæssige værdi udgjort	16.158.799	
3.	ANDRE VÆRDIPAPIRER		
	Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	396.420	
	Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst	3.525	
	Dagsværdi af obligationer ultimo	174.218	
	Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab	268.547	
4.	RESERVE FOR OPSKRIVNINGER		
	Saldo ved årets begyndelse	1.589.032	
	Årets opskrivninger	0	
	Årets tilbageførsel af opskrivninger	-591.986	
	Regulering udskudt skat	130.237	
	Overført jf. resultatanvendelsen	-3.147	
	I alt	1.124.136	

Noter

		Dette år	*Sidste år*
5.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.246.800	
	Deposita lejere	0	
	Anden gæld	6.700.000	
	I alt	11.946.800	

6. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.

Ingen.

7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.279.976 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 17.600.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 0 er der stillet sikkerhed med andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 570.638.