



**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 2023 – 30. september 2024

Godkendt på generalforsamlingen den 4. februar 2025

Som dirigent:

---

Martin Callesen

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse for 1. oktober 2023 – 30. september 2024 .....	8
Balance pr. 30. september 2024.....	9 - 10
Noter.....	11 - 12

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 – 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 – 30. september 2024.

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 11. november 2024

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 2023 – 30. september 2024 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 11. november 2024

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

Poul Hansen  
registreret revisor  
mne607

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme 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 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 2023 - 30. september 2024

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		1.079.416	1.055.773
Personaleomkostninger	1	-38.298	-21.378
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-443.691</u>	<u>-308.014</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		597.427	726.381
Andre finansielle indtægter		897.890	3.525
Andre finansielle omkostninger		<u>-439.748</u>	<u>-645.110</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.055.569	84.796
Skat af årets resultat		<u>-232.288</u>	<u>-18.937</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>823.281</u></u>	<u><u>65.859</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Reserve for opskrivninger		-2.932	-3.147
Overført resultat		<u>826.213</u>	<u>69.006</u>
Disponeret i alt		<u><u>823.281</u></u>	<u><u>65.859</u></u>

## Balance pr. 30. september 2024

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Investeringsejendomme	2	<u>16.100.000</u>	<u>17.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>16.100.000</u>	<u>17.600.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>16.100.000</u>	<u>17.600.000</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.782	8.675
Andre tilgodehavender		<u>793</u>	<u>276</u>
Tilgodehavender i alt		<u>15.575</u>	<u>8.951</u>
Andre værdipapirer	3	<u>121.500</u>	<u>570.638</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>121.500</u>	<u>570.638</u>
Likvide beholdninger		<u>306.046</u>	<u>506.070</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>443.121</u>	<u>1.085.659</u>
AKTIVER I ALT		<u>16.543.121</u>	<u>18.685.659</u>

## Balance pr. 30. september 2024

	<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	4	297.283	1.124.136
Overført overskud		<u>2.628.851</u>	<u>1.802.638</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>3.426.134</u></u>	<u><u>3.426.774</u></u>
 <u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>829.600</u>	<u>829.700</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u><u>829.600</u></u>	<u><u>829.700</u></u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	5.545.694	6.843.819
Deposita lejere	5	414.282	411.582
Anden gæld	5	<u>5.900.000</u>	<u>6.700.000</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>11.859.976</u></u>	<u><u>13.955.401</u></u>
Gæld til realkreditinstitutter		348.500	373.600
Forudbetalt leje		18.014	13.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.250
Anden gæld		<u>50.897</u>	<u>76.500</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>427.411</u></u>	<u><u>473.784</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>12.287.387</u></u>	<u><u>14.429.185</u></u>
 PASSIVER I ALT		 <u><u>16.543.121</u></u>	 <u><u>18.685.659</u></u>
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
1. <u>PERSONALEOMKOSTNINGER</u>		
Lønninger	35.682	19.651
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.616</u>	<u>1.727</u>
I alt	<u>38.298</u>	<u>21.378</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2. <u>INVESTERINGSEJENDOMME</u>		
Såfremt der ikke havde været opskrevet på aktiverne, havde den regnskabsmæssige værdi udgjort	<u>15.718.868</u>	
3. <u>ANDRE VÆRDIPAPIRER</u>		
Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	<u>121.500</u>	
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret tab	<u>66.600</u>	
4. <u>RESERVE FOR OPSKRIVNINGER</u>		
Saldo ved årets begyndelse	1.124.136	
Årets opskrivninger	0	
Årets tilbageførsel af opskrivninger	-1.056.309	
Regulering udskudt skat	232.388	
Overført jf. resultatansværelsen	<u>-2.932</u>	
I alt	<u>297.283</u>	

## Noter

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
5. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		
Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	4.070.000	
Deposita lejere	0	
Anden gæld	<u>5.900.000</u>	
I alt	<u><u>9.970.000</u></u>	
6. <u>KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.</u>		
Ingen.		
7. <u>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</u>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.944.019 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 16.100.000.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 0 er der stillet sikkerhed med andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 121.500.		