

TIL  
ERHVERVSTYRELSEN

LILLY JEPPESEN  
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN  
CVR NR. 35 07 11 99

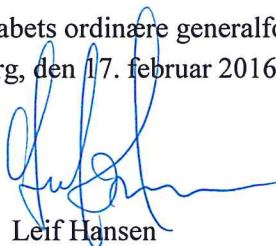
**Four Estates A/S**

Jessens Mole 15  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 63 10 84

**Årsrapport 2015**  
(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Svendborg, den 17. februar 2016



Leif Hansen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for året 2015 .....	8
Balance pr. 31. december 2015.....	9
Noter .....	11

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Four Estates A/S Jessens Mole 15 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 63 10 84
	Etableret: 20. august 2008
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Leif Gunnar Hansen Jørgen Lauersen Keld Pedersen
<b>Direktion</b>	Leif Gunnar Hansen
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Four Estates A/S.

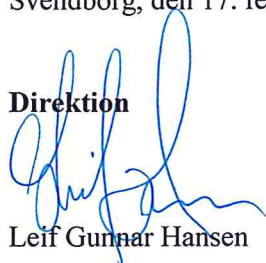
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

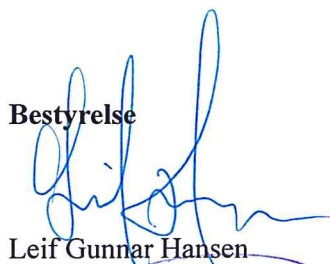
Svendborg, den 17. februar 2016

**Direktion**



Leif Gunnar Hansen

**Bestyrelse**



Leif Gunnar Hansen



Keld Pedersen

Jørgen Lauersen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Four Estates A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Four Estates A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

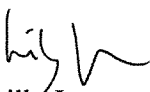
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 17. februar 2016

### RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Four Estates A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Grunde og bygninger

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

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

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	75%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret, under andre eksterne omkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015**

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>394.323</b>	<b>373.243</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.913	-26.913
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>367.410</b>	<b>346.330</b>
Finansielle omkostninger		-151.094	-253.672
<b>Resultat før skat</b>		<b>216.316</b>	<b>92.658</b>
Skat af årets resultat		-49.893	-18.699
<b>Årets resultat</b>		<b>166.423</b>	<b>73.959</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udlodning af udbytte		150.000	0
Overført til næste år		16.423	73.959
<b>I alt</b>		<b>166.423</b>	<b>73.959</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>5.328.691</u>	<u>5.355.604</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.328.691</b></u>	<u><b>5.355.604</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.328.691</b></u>	<u><b>5.355.604</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>42.250</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>42.250</b></u>
Likvide beholdninger		<u>252.508</u>	<u>283.466</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>252.508</b></u>	<u><b>283.466</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>252.508</b></u>	<u><b>325.716</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>5.581.199</b></u>	<u><b>5.681.320</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Forslag til udbytte		150.000	0
Overført resultat		614.076	597.653
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<u>1.264.076</u>	<u>1.097.653</u>
Hensættelse til udskudt skat		18.000	25.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>18.000</u>	<u>25.000</u>
Gæld til kreditinstitutter	3	4.085.593	4.372.530
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.085.593</u>	<u>4.372.530</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		117.448	97.959
Selskabsskat		12.506	15.341
Anden gæld		83.575	72.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>213.529</u>	<u>186.137</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.299.122</u>	<u>4.558.667</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.581.199</u>	<u>5.681.320</u>
Hovedaktivitet	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	Kostpris primo	5.382.517
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.382.517</b>
	Afskrivninger primo	-26.913
	Årets af- og nedskrivninger	-26.913
	<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-53.826</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>5.328.691</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Udbytte</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	500.000	0	597.653	1.097.653
	Årets resultat	0	0	166.423	166.423
	Årets udbytte	0	150.000	-150.000	0
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>150.000</b>	<b>614.076</b>	<b>1.264.076</b>

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á kr. 1.000

<b>3</b>	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.403.041	2.520.489
	Gæld til andre kreditinstitutter	1.800.000	1.950.000
	Overført til kortfristet gæld	-117.448	-97.959
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>4.085.593</b>	<b>4.372.530</b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 3.594.622 til betaling efter mere end 5 år

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet omfatter køb og drift af fast ejendom.

**NOTER**

**5       Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 2.403.041.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr.5.328.688.