

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

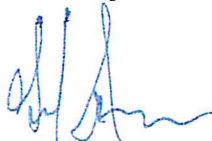
## Four Estates A/S

Jessens Mole 15  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 63 10 84

**Årsrapport for 2017**  
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2018



---

Leif Gunnar Hansen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Four Estates 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. maj 2018

**Direktion**

Leif Gunnar Hansen

**Bestyrelse**

Leif Gunnar Hansen

Jørgen Lauersen

Keld Pedersen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Til kapitalejeren i Four Estates A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Four Estates A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

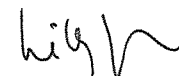
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 8. maj 2018

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Four Estates A/S Jessens Mole 15 5700 Svendborg  CVR-nr.: 31 63 10 84  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 20. august 2008  Hjemsted: Svendborg
<b>Bestyrelse</b>	Leif Gunnar Hansen Jørgen Lauersen Keld Pedersen
<b>Direktion</b>	Leif Gunnar Hansen
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og udlejning heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 86.312, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.227.151.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Four Estates A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

#### **Huslejeindtægt**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

### Tilgodehavender

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Likvider**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **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 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>282.608</b>	<b>394.533</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-26.913</u>	<u>-26.913</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>255.695</b>	<b>367.620</b>
Finansielle omkostninger		<u>-141.991</u>	<u>-142.357</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>113.704</b>	<b>225.263</b>
Skat af årets resultat		<u>-27.392</u>	<u>-48.500</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>86.312</u></b>	<b><u>176.763</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	150.000
Overført resultat		<u>86.312</u>	<u>26.763</u>
		<b><u>86.312</u></b>	<b><u>176.763</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>5.274.865</u>	<u>5.301.778</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.274.865</u>	<u>5.301.778</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.274.865</u>	<u>5.301.778</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>564</u>	<u>560</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>564</u>	<u>560</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>128.685</u>	<u>146.488</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>129.249</u>	<u>147.048</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.404.114</u></u>	<u><u>5.448.826</u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		727.151	640.839
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>150.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>1.227.151</u></b>	<b><u>1.290.839</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>7.850</u>	<u>11.500</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.850</u></b>	<b><u>11.500</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.042.351	2.163.989
Gæld til kreditinstitutter		<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>3.842.351</u></b>	<b><u>3.963.989</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	121.638	120.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	8.500
Gæld til associerede virksomheder		150.000	0
Selskabsskat		9.124	5.211
Anden gæld		<u>37.500</u>	<u>48.563</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>326.762</u></b>	<b><u>182.498</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.169.113</u></b>	<b><u>4.146.487</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.404.114</u></b>	<b><u>5.448.826</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

## 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2017	5.382.517
Kostpris 31. december 2017	5.382.517
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	80.739
Årets afskrivninger	26.913
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	107.652
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>5.274.865</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	640.839	150.000	1.290.839
Betalt ordinært udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	86.312	0	86.312
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>727.151</b>	<b>0</b>	<b>1.227.151</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.284.213	2.163.989	121.638	1.521.366
Gæld til kreditinstitutter	1.800.000	1.800.000	0	1.800.000
	<b>4.084.213</b>	<b>3.963.989</b>	<b>121.638</b>	<b>3.321.366</b>

## NOTER

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 2.163.989.  
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.274.865.