

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

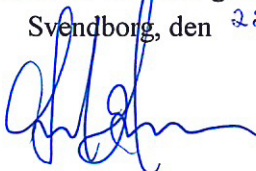
Four Estates A/S

Jessens Mole 15
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 63 10 84

Årsrapport 2016
(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 22/3 2017



Leif Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2016	9
Balance pr. 31. december 2016.....	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Leif Gunnar Hansen Jørgen Lauersen Keld Pedersen
Direktion	Leif Gunnar Hansen
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Four Estates A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

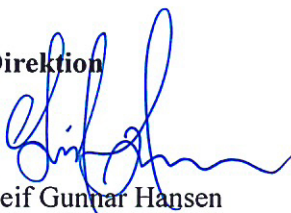
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. marts 2017

Direktion



Leif Gunnar Hansen

Bestyrelse



Leif Gunnar Hansen

Jørgen Lauersen



Keld Pedersen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne 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 2016 - 31. december 2016. 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 etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

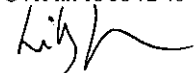
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 17. marts 2017

RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter køb og drift af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagens udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

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 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	50 %

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.

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 nominel 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 nominel værdi. Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	2016	2015
Bruttoresultat		394.533	394.323
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.913	-26.913
Resultat af primær drift		367.620	367.410
Finansielle omkostninger		-142.357	-151.094
Resultat før skat		225.263	216.316
Skat af årets resultat		-48.500	-49.893
Årets resultat		176.763	166.423
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		150.000	150.000
Overført til næste år		26.763	16.423
I alt		176.763	166.423

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	<u>5.301.778</u>	<u>5.328.691</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.301.778</u>	<u>5.328.691</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.301.778</u>	<u>5.328.691</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>560</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>560</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>146.488</u>	<u>252.508</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>146.488</u>	<u>252.508</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>147.047</u>	<u>252.508</u>
Aktiver i alt		<u>5.448.825</u>	<u>5.581.199</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Forslag til udbytte		150.000	150.000
Overført resultat		640.839	614.076
Egenkapital i alt	2	<u>1.290.839</u>	<u>1.264.076</u>
Hensættelse til udskudt skat		11.500	18.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>11.500</u>	<u>18.000</u>
Gæld til kreditinstitutter	3	3.963.989	4.085.593
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.963.989</u>	<u>4.085.593</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.224	117.448
Selskabsskat		5.211	12.506
Anden gæld		57.062	83.575
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>182.497</u>	<u>213.529</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.146.486</u>	<u>4.299.122</u>
Passiver i alt		<u>5.448.825</u>	<u>5.581.199</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

1	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
	Kostpris primo	5.382.517
	Kostpris ultimo	5.382.517
	Afskrivninger primo	-53.826
	Årets af- og nedskrivninger	-26.913
	Afskrivninger ultimo	-80.739
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	5.301.778

2	Egenkapital	Selskabskapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	500.000	150.000	614.076	1.264.076
	Udbetalt udbytte	0	-150.000	0	-150.000
	Årets resultat	0	0	176.763	176.763
	Årets udbytte	0	150.000	-150.000	0
	Egenkapital ultimo	500.000	150.000	640.839	1.290.839

3	Gæld til kreditinstitutter	2016	2015
	Gæld til kreditinstitutter	2.284.213	2.403.041
	Gæld til penge kreditorer	1.800.000	1.800.000
	Overført til kortfristet gæld	-120.224	-117.448
	Gæld til kreditinstitutter i alt	3.963.989	4.085.593

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.668.578 til betaling efter mere end 5 år

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 2.284.213.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr.5.301.778.