

*Betterbo ApS
Jørgensgaardvej 20
6240 Løgumkloster*

CVR-nummer: 45 06 98 42

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024*

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22 /4 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Betterbo ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 22 / 4 2025

Direktion

Pia Wind Gram

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Betterbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Betterbo ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgumkloster, den 22/ 4 2025

Leif Hansen
Registreret Revisor, mne3835
medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Betterbo ApS Jørgensgaardvej 20 6240 Løgumkloster
	CVR-nr.: 45 06 98 42 Stiftet: 11. september 2024 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Pia Wind Gram
Pengeinstitut	Kreditbanken H.P. Hansens gade 6200 Aabenraa
Ejerforhold	NANY Holding ApS
Væsentligste aktivitet	Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af investeringsejendomme.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. april 2025 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af køb, salg og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2024 er følgende usikkerheder om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i 1.000 kr.

Nettoleje/ Normaliseret driftsresultat DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
	5.048	4.681	4.365	4.090	3.848

Nettoleje/ Normaliseret driftsresultat DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
	705	654	610	572	538

Nettoleje/ Normaliseret driftsresultat DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
	1.925	1.784	1.663	1.557	1.464

Nettoleje/ Normaliseret driftsresultat DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
	2.531	2.347	2.189	2.050	1.929

Nettoleje/ Normaliseret driftsresultat DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
	2.793	2.592	2.418	2.267	2.134

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Betterbo ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar 2024 til 31. december 2024

	2024
BRUTTOFORTJENESTE	550.364
Andre driftsomkostninger	510-
DRIFTSRESULTAT	549.854
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	205.264
Andre finansielle indtægter	24.732
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	113
Andre finansielle omkostninger	385.334-
RESULTAT FØR SKAT	394.629
Skat af årets resultat	91.764-
ÅRETS RESULTAT	302.865
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000
Overført resultat	202.865
DISPONERET I ALT	302.865

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2024
Investeringsejendomme.....	11.175.775	6.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1	0
Materielle anlægsaktiver	11.175.776	6.600.000
Andre tilgodehavender	200.658	226.040
Finansielle anlægsaktiver	200.658	226.040
ANLÆGSAKTIVER	11.376.434	6.826.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.113	0
Andre tilgodehavender	129.483	846.527
Periodeafgrænsningsposter.....	34.487	33.630
Tilgodehavender	179.083	880.157
OMSÆTNINGSAKTIVER	179.083	880.157
AKTIVER	11.555.517	7.706.197

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2024
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	4.039.679	3.836.814
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
EGENKAPITAL	4.179.679	3.876.814
Hensættelse til udskudt skat	487.089	487.089
HENSATTE FORPLIGTELSER	487.089	487.089
Prioritetsgæld	3.213.907	3.342.294
Kreditinstitutter	2.971.406	0
Deposita.....	248.937	0
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	6.434.250	3.342.294
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	108.387	0
Kreditinstitutter	136.901	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	8.225	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.929	0
Selskabsskat	91.764	0
Anden gæld	61.897	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	10.396	0
Kortfristede gældsforpligtelser	454.499	0
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.888.749	3.342.294
PASSIVER	11.555.517	7.706.197

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.342.294	3.280.008	66.101	2.912.547
Kreditinstitutter	0	3.013.692	42.286	2.778.508
Deposita.....	0	248.937	0	0
	<u>3.342.294</u>	<u>6.542.637</u>	<u>108.387</u>	<u>5.691.055</u>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme, beboelse	11.175.775	0	0

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2024 91.764 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pantebreve til sikkerhed for gæld i ejendomme for i alt kr. 6.520.000. Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.175.775. Gælden udgør kr. 6.293.700.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

