

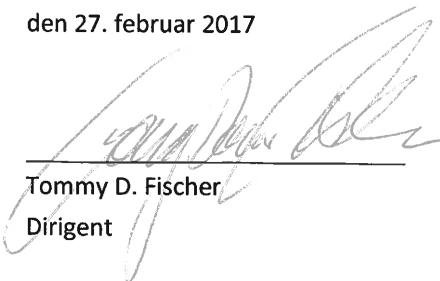
Beto Invest A/S
Kysthøj 4, Høruphav
6470 Sydals

CVR-nummer 24 22 30 35

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. februar 2017



Tommy D. Fischer
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Beto 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

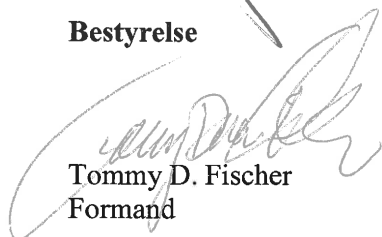
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 3/2 2017

Direktion

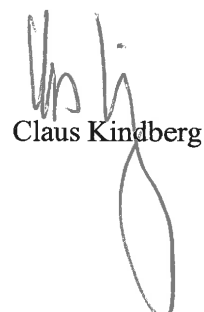
Claus Kindberg

Bestyrelse

Tommy D. Fischer
Formand



Tove Clausen



Claus Kindberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Beto Invest A/S**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Beto Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tønder, den 3/2 2017

Dansk Revision Tønder I/S

Reg. Revisionsinteressentskab

CVR nr. 33 21 92 29

Claus Michelsen
Registreret revisor

Beto Invest A/S

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Beto Invest A/S Kyshøj 4, Høruphav 6470 Sydals
	Telefon: 30 23 68 00
	Hjemmeside: www.betoinvest.dk
	E-mail: info@betoinvest.dk
	CVR-nr.: 24 22 30 35
	Stiftet: 27. juni 1999
	Hjemsted: Sønderborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Tommy D. Fischer, formand Tove Clausen Claus Kindberg
Direktion	Claus Kindberg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S, Sønderborg
Advokat	Judica Advokaterne Att: Erik Johannsen Sundquistgade 4 6400 Sønderborg
Revisor	Dansk Revision Tønder I/S Reg. Revisionsinteressentskab Alexandrinevej 1 6270 Tønder
Ejerforhold	Kindberg Invest ApS Kyshøj 4, Høruphav 6470 Sydals

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med sidste år at drive ejendomsudlejning- samt investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før værdireguleringer i indeværende regnskabsår udgør tkr. 5.087 og status balancerer med tkr. 63.650 med en egenkapital på tkr. 20.268.

Årets resultat før værdireguleringer er steget med tkr. 180.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et positivt resultat på niveau med indeværende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Beto Invest A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. september 2016 på tkr. 500 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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.

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 under den tilhørende regnskabspost eller under finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af de fakturerede og opkrævede huslejeindtægter samt de til ejendommene hørende driftsomkostninger der omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, andre personaleomkostninger, drift af biler og andre driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og andre sociale sikringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22% for aktuel skat og for udskudt skat.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen (mellem 5,50% og 8,50%) beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i en opgørelse fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 12.900 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital**Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførsel modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen med lige store beløb hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel gæld.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	4.281.860	4.254
2 Andre personaleomkostninger	-115.830	-212
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.622	-20
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	4.146.408	4.022
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.470.284	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	395.508	479
DRIFTSRESULTAT	7.012.200	4.501
Andre finansielle indtægter	34.685	56
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-189.948	-55
Andre finansielle omkostninger	-665.714	-878
RESULTAT FØR SKAT	6.191.223	3.624
3 Skat af årets resultat	-1.103.876	-690
ÅRETS RESULTAT	5.087.347	2.934
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	
Overført resultat	3.587.347	
DISPONERET I ALT	5.087.347	

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
 AKTIVER

	2016 kr.	2015 tkr.
4 Investeringsejendomme	63.519.543	59.420
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.628	40
Materielle anlægsaktiver	63.540.171	59.460
ANLÆGSAKTIVER	63.540.171	59.460
Tilgodehavender	98.530	92
Andre tilgodehavender	11.549	0
Tilgodehavender	110.079	92
OMSÆTNINGSAKTIVER	110.079	92
AKTIVER	63.650.250	59.552

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	15.268.564	11.681
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	500
5 EGENKAPITAL	20.268.564	15.681
Hensættelse til udskudt skat	4.632.000	4.053
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.632.000	4.053
Prioritetsgæld	26.545.129	28.574
Deposita	1.350.630	1.366
6 Langfristede gældsforpligtelser	27.895.759	29.940
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.703.041	1.675
Kreditinstitut	2.139.337	876
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.650	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser	233.862	61
Anden gæld tilknyttede virksomheder	6.221.912	7.126
Selskabsskat	524.876	0
Anden gæld	6.720	44
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	529	70
Kortfristede gældsforpligtelser	10.853.927	9.878
GÆLDSFORPLIGTELSER	38.749.686	39.818
PASSIVER	63.650.250	59.552
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Beto Invest A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.		
2 Andre personaleomkostninger		
Lønninger	97.690	194
Andre omkostninger til social sikring	18.140	18
Andre personaleomkostninger i alt	115.830	212
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede 1/1.		
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	524.876	570
Forskydning udskudt skat primo vedr. ændring i skattesats	-259.000	0
Forskydning udskudt skat	838.000	120
Skat af årets resultat i alt	1.103.876	690

NOTER

	Investeringsje- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	48.036.598	108.116
Tilgang i årets løb	1.628.419	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2016	49.665.017	108.116
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede opskrivninger, primo	11.384.242	0
Årets opskrivninger	2.470.284	0
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede opskrivninger, ultimo 30. september 2016	13.854.526	0
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	-67.866
Årets afskrivninger	0	-19.622
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger 30. september 2016	0	-87.488
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.519.543</u>	<u>20.628</u>

(Kontant ejendomsværdi ved den alm. vurdering pr 1. oktober 2012, kr. 49.280.000)

Forudsætningerne ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommene med overvægt af boliger udlejes på markedskonforme vilkår og uden tomgang.

Driftsomkostningerne udgør ca. som et gennemsnit 15,7 % af lejeindtægterne og heri indgår vedligeholdelsesomkostninger som er hensat med mellem 30-60 kr. pr m², administrationsomkostninger som er hensat med kr. 2.400 pr lejemål samt udgifter til renovation og forsikringer efter de faktisk opkrævede beløb.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdi vurderingen pr. den 30/9-2016 er der anvendt individuelt fastsatte diskonteringsratser i intervallet 5,50% til 8,5%. Den gennemsnitlige diskonteringsratse kan opgøres til 6,53% .

NOTER

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats	-0,5	Basis	+0,5
Afkast i procent	6,03	6,53	7,03
Dagsværdi	68.656.269	63.519.543	59.114.991
Ændringer i dagsværdi	5.136.726	0	-4.404.552

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital	3.500.000	0	0	3.500.000
Overført resultat	11.681.217	0	3.587.347	15.268.564
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	-500.000	1.500.000	1.500.000
	<u>15.681.217</u>	<u>-500.000</u>	<u>5.087.347</u>	<u>20.268.564</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	28.248.170	1.703.041	19.593.085
Deposita	1.350.630	0	0
	<u>29.598.800</u>	<u>1.703.041</u>	<u>19.593.085</u>

NOTER

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S er der stillet sikkerhed fra anden side.

Yderligere er der til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S stillet sikkerhed i ejerpantebrev nom. tkr. 4.506 i matrikel 4099 Sønderborg samt ejerpantebrev nom. tkr. 1.300 i matrikel 221 Augustenborg.

Den bogførte værdi af de til sikkerhed stillede ejendomme udgør tkr. 26.344.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit A/S, tkr. 28.248 er der afgivet pant i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af de ovenfor nævnte ejendomme udgør tkr. 63.520.