



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S BELARO

C/O MIKKEL LYNGE PEDERSEN, SKT. CLEMENS STRÆDE 8 1., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. februar 2019**

Mikkel Lyng Pedersen

CVR-NR. 38 43 99 44

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Belaro c/o Mikkel Lyng Pedersen Skt. Clemens Stræde 8 1. 8000 Aarhus C
	Telefon: +45 26 88 77 03 E-mail: investeringselskabetma@gmail.com
	CVR-nr.: 38 43 99 44 Stiftet: 24. februar 2017 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bjørn Roldskov Mikkel Lyng Pedersen
Komplementar	Selskabet af 21.08.2017 IVS
Kommanditister	Sauer Roldskov I/S De linde ApS LYNGE PEDERSEN HOLDING ApS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Jutlander Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Belaro.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. februar 2019

Direktion:

Thomas Bjørn Roldskov

Mikkel Lyng Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af K/S Belaro

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Belaro for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 4. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32221

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagerne til ændring af regnskabspraksis skyldes, at ledelsen vurderer, at det vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver, forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Ledelsen vurderer, at sidste års indregning svarede til dagsværdien på det givne tidspunkt.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		582.760	20.320
Personaleomkostninger.....	1	-88.919	0
Af- og nedskrivninger.....		-9.463	-1.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.082.901	-14.226
DRIFTSRESULTAT		4.567.279	4.390
Andre finansielle omkostninger.....	2	-257.957	-67.409
RESULTAT FØR SKAT		4.309.322	-63.019
Skat af årets resultat.....	3	0	0
ÅRETS RESULTAT		4.309.322	-63.019
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.309.322	-63.019
I ALT		4.309.322	-63.019

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		13.350.000	8.150.625
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.350.000	8.150.625
ANLÆGSAKTIVER.....		13.350.000	8.150.625
Andre tilgodehavender.....		558	16.660
Krav på indbetaling af virksomhedskapital.....		50.000	50.000
Periodeafgrænsningsposter.....		15.246	15.100
Tilgodehavender.....		65.804	81.760
Likvide beholdninger.....		39.056	748.859
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		104.860	830.619
AKTIVER.....		13.454.860	8.981.244
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.246.303	-63.019
EGENKAPITAL.....	5	4.296.303	-13.019
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.247.622	6.362.014
Banklån.....		950.808	985.517
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.352.000	1.300.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.550.430	8.647.531
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	316.037	80.972
Gæld til pengeinstitutter.....		0	37.592
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	13.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.864	103.108
Anden gæld.....		246.226	111.760
Kortfristede gældsforpligtelser.....		608.127	346.732
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.158.557	8.994.263
PASSIVER.....		13.454.860	8.981.244
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	45.000	0	
Andre personaleomkostninger.....	43.919	0	
	88.919	0	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	52.000	13.107	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	205.957	54.302	
	257.957	67.409	
 Skat af årets resultat			 3
Selskabet er et kommanditselskab, hvorfor det er de enkelte deltagere, der er skattesubjekter. Der er derfor ikke indregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt udskudt skat.			
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		8.164.851	
Tilgang.....		1.116.474	
Kostpris 31. december 2018.....		9.281.325	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		-14.226	
Årets opskrivninger.....		4.082.901	
Opskrivninger 31. december 2018.....		4.068.675	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.350.000	
Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Frederikshavn, som blev anskaffet i 2017. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ud fra mægler vurdering.			
Der er anvendt et afkast i intervallet 5,5-6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Udlejningsprocenten er pr. statusdagen 100%.			

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-63.019	-13.019
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.309.322	4.309.322
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	4.246.303	4.296.303

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	6.382.339	82.717	6.093.127	6.442.986	80.972
Banklån.....	1.132.128	181.320	413.498	985.517	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.352.000	52.000	715.000	1.300.000	0
	8.866.467	316.037	7.221.625	8.728.503	80.972

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 6.602 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.350 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Belaro for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2018 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 4.208 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 4.208 tkr., som kan henføres til investeringsejendommen. For 2017 er årets resultat før skat, balancesum samt egenkapital uændret. Ledelsen vurderer, at sidste års indregning svarede til dagsværdien på det givet tidspunkt.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ud fra en ekstern mæglervurdering, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvor der indregnes et tilgodehavende i omsætningsaktiver og en bunden reserve under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.