



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. januar 2020

Mikkel Lyng Pedersen

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 Lynge Pedersen Skt. Clemens Stræde 8 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 43 99 44 Stiftet: 24. februar 2017 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bjørn Roldskov Mikkel Lynge Pedersen
Komplementar	Ibernordic Solar IVS
Kommanditister	Sauer Roldskov I/S De linde ApS LYNGE PEDERSEN HOLDING ApS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
Pengeinstitut	Danske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 9. januar 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 9. januar 2020

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år investeret i 4 udlejningsejendomme til en samlet værdi af 6.780 tkr., hvilket naturligvis har medført til en stigning i de materielle anlægsaktiver samt en større stigning i den langfristede gæld.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		586.254	582.760
Personaleomkostninger.....	1	-136.868	-88.919
Af- og nedskrivninger.....		-3.405	-9.463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		415.682	4.082.901
DRIFTSRESULTAT		861.663	4.567.279
Andre finansielle omkostninger.....	2	-357.305	-257.957
ÅRETS RESULTAT		504.358	4.309.322
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		504.358	4.309.322
I ALT		504.358	4.309.322

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		20.710.931	13.350.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	20.710.931	13.350.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.710.931	13.350.000
Andre tilgodehavender.....		27.640	558
Krav på indbetaling af virksomhedskapital.....		50.000	50.000
Periodeafgrænsningsposter.....		32.427	15.246
Tilgodehavender.....		110.067	65.804
Likvide beholdninger.....		24.094	39.056
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		134.161	104.860
AKTIVER.....		20.845.092	13.454.860
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.750.661	4.246.303
EGENKAPITAL.....	5	4.800.661	4.296.303
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.854.687	6.247.622
Banklån.....		0	950.808
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.088.307	1.352.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	14.942.994	8.550.430
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	478.177	316.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		249.747	45.864
Anden gæld.....		373.513	246.226
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.101.437	608.127
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.044.431	9.158.557
PASSIVER.....		20.845.092	13.454.860
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	73.500	45.000	
Andre personaleomkostninger.....	63.368	43.919	
	136.868	88.919	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	66.307	52.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	290.998	205.957	
	357.305	257.957	

Skat af årets resultat

3

Selskabet er et kommanditselskab, hvorfor det er de enkelte deltagere, der er skatte-subjekter. Der er derfor ikke indregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt udskudt skat.

Materielle anlægsaktiver

4

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	9.281.325
Tilgang.....	6.945.249
Kostpris 31. december 2019.....	16.226.574
Opskrivninger 1. januar 2019.....	4.068.675
Årets opskrivninger.....	415.682
Opskrivninger 31. december 2019.....	4.484.357
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	20.710.931

Investeringsejendommene består af 5 udlejningsejendomme i henholdsvis Frederikshavn, Hampen, Højslev og Dronninglund. Ejendommene er anskaffet i henholdsvis 2017 og 2019.

Der er for ejendommen i Frederikshavn, som er anskaffet i 2017, indregnet en dagsværdi ud fra en ekstern mæglervurdering pr. december 2018, som vurderes at være det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi. Udlejningsprocenten pr. statusdagen er 100%.

Dagsværdien på ejendommen i Hampen baseres på ekstern mæglervurdering. Ejendommen er anskaffet i 2. halvår 2019 og mæglervurderingen er foretaget den 23. december 2019, hvorfor denne vurdering anses for bedste udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2019.

De resterende 3 ejendomme er alle anskaffet i 2. halvår 2019. Ledelsen har for disse ejendomme vurderet, at det bedste udtryk for dagsværdi pr. 31. december 2019 er den konstaterede kostpris med tillæg af årets tilgange i form af foretagne forbedringer/istandsættelser.

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	4.246.303	4.296.303
Forslag til resultatdisponering.....		504.358	504.358
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	4.750.661	4.800.661

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	10.332.864	478.177	8.189.381	6.382.339	82.717
Banklån.....	0	0	0	1.132.128	181.320
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.088.307	0	1.696.382	1.352.000	52.000
	15.421.171	478.177	9.885.763	8.866.467	316.037

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 10.333 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 18.146 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Belaro for 2019 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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

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