



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. februar 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 1. februar 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 1. februar 2021

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 solgt en ejendom hvilket naturligvis har medført et fald i materielle anlægsaktiver. Derudover har selskabet refinansieret to af deres ejendomme, hvilket har medført en 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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.684.777	586.254
Personaleomkostninger.....	1	-257.721	-136.868
Af- og nedskrivninger.....		-21.348	-3.405
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	415.682
DRIFTSRESULTAT		1.405.708	861.663
Andre finansielle omkostninger.....	2	-460.699	-357.305
ÅRETS RESULTAT		945.009	504.358
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		945.009	504.358
I ALT		945.009	504.358

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.096.672	20.710.931
Materielle anlægsaktiver.....	4	20.096.672	20.710.931
ANLÆGSAKTIVER.....		20.096.672	20.710.931
Andre tilgodehavender.....		1.417.067	27.640
Krav på indbetaling af virksomhedskapital.....		50.000	50.000
Periodeafgrænsningsposter.....		871.086	32.427
Tilgodehavender.....		2.338.153	110.067
Likvide beholdninger.....		32.530	24.094
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.370.683	134.161
AKTIVER.....		22.467.355	20.845.092
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		5.695.670	4.750.661
EGENKAPITAL.....		5.745.670	4.800.661
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.975.005	9.854.687
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.309.647	5.088.307
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.284.652	14.942.994
Gæld til realkreditinstitutter.....		534.604	478.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		143.317	249.747
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		174.192	0
Anden gæld.....		584.920	373.513
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.437.033	1.101.437
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.721.685	16.044.431
PASSIVER.....		22.467.355	20.845.092
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	4.750.661	4.800.661
Forslag til resultatdisponering.....		945.009	945.009
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	5.695.670	5.745.670

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	174.000	73.500	
Andre personaleomkostninger.....	83.721	63.368	
	257.721	136.868	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	135.532	66.307	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	325.167	290.998	
	460.699	357.305	

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 2020.....	16.226.574
Tilgang.....	300.849
Afgang.....	-915.108
Kostpris 31. december 2020.....	15.612.315
Opskrivninger 1. januar 2020.....	4.484.357
Opskrivninger 31. december 2020.....	4.484.357
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	20.096.672

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 med tillæg af efterfølgende tilgange, 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 med tillæg af efterfølgende tilgange anses for bedste udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2020.

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 2020 er den konstaterede kostpris med tillæg af tilgange i form af foretagne forbedringer/istandsættelser.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.509.609	534.604	10.251.526	10.332.864	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.483.839	174.192	543.479	5.088.307	
	15.993.448	708.796	10.795.005	15.421.171	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.232 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.097 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Belaro for 2020 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.