

Belvedere Invest ApS

Støberivej 20
3000 Helsingør

CVR-nr. 41 83 67 41

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. marts 2026

Nicolai Meyendorff
dirigent



Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10
www.naerrevision.dk • revision@naerrevision.dk • cvr 17524305

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	9
Balance pr. 30. september 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Belvedere Invest ApS.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. december 2025

Direktion

Alexander Meyendorff

Nicolai Meyendorff

The logo for 'nærrevisión' features the word 'nærrevisión' in a blue, lowercase, sans-serif font. A blue checkmark is integrated into the letter 'i', which is positioned above the 'o'.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Belvedere Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Belvedere Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 1. december 2025

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Lasse Babel Vilhelm
statsautoriseret revisor
mne45863

nærrevision

Selskabsoplysninger

Selskabet

Belvedere Invest ApS
Støberivej 20
3000 Helsingør

CVR-nr.: 41836741

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Alexander Meyendorff
Nicolai Meyendorff

Revisor

Nærrevisión A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr.: 17524305
Rønnevangsalle 6
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at investere i ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 322.017, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 6.166.060.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Belvedere Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Tilslutningsafgifter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Tilslutningsafgifter afskrives lineært over 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Igangværende byggeri for egen regning (herunder byggegrunde) samt færdigbyggede boligere til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere.

Kostpris omfatter kostpris for grund, materialer, underentreprenører, direkte lønomkostninger, driftsomkostninger i form af låneomkostninger, samt renter i byggeperioden beregnet på grundlag af den investerede kapital frem til statusdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
		kr.	kr.
Bruttotab		-10.447	54.794
Andre driftsomkostninger		<u>-77.112</u>	<u>-13.362</u>
Resultat før finansielle poster		-87.559	41.432
Finansielle indtægter		72.500	1.312
Finansielle omkostninger	2	<u>-397.531</u>	<u>-102.344</u>
Resultat før skat		-412.590	-59.600
Skat af årets resultat	3	<u>90.573</u>	<u>13.112</u>
Årets resultat		<u>-322.017</u>	<u>-46.488</u>
Foreslået udbytte		0	1.200.000
Overført resultat		<u>-322.017</u>	<u>-1.246.488</u>
		<u>-322.017</u>	<u>-46.488</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Tilslutningsafgifter		948.901	0
Immaterielle anlægsaktiver		<u>948.901</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		34.030.658	13.092.809
Materielle anlægsaktiver		<u>34.030.658</u>	<u>13.092.809</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.979.559</u>	<u>13.092.809</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		79.623	0
Tilgodehavender		<u>79.623</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>172</u>	<u>1.268.382</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>79.795</u>	<u>1.268.382</u>
Aktiver i alt		<u><u>35.059.354</u></u>	<u><u>14.361.191</u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.116.060	6.438.077
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
Egenkapital		<u>6.166.060</u>	<u>7.688.077</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>87.225</u>	<u>98.175</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>87.225</u>	<u>98.175</u>
Banker		11.067.376	306.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.934.990	20.166
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.212.813	1.985.625
Gæld til associerede virksomheder		<u>12.590.890</u>	<u>4.263.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>28.806.069</u>	<u>6.574.939</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>28.806.069</u>	<u>6.574.939</u>
Passiver i alt		<u>35.059.354</u>	<u>14.361.191</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	6.438.077	1.200.000	7.688.077
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-322.017</u>	<u>0</u>	<u>-322.017</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>50.000</u>	<u>6.116.060</u>	<u>0</u>	<u>6.166.060</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale, udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	327.890	63.000
Andre finansielle omkostninger	<u>69.641</u>	<u>39.344</u>
	<u>397.531</u>	<u>102.344</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-90.573	-13.112
Regulering af skat vedrørende tidligere år	79.623	0
Sambeskatningsbidrag	<u>-79.623</u>	<u>0</u>
	<u>-90.573</u>	<u>-13.112</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nam 21 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået totalentreprisekontrakt på t.kr. 21.386 ekskl. moms i forbindelse med opførelsen af 22 boliger.

Selskabet har gennem pengeinstitut afgivet betalingsgaranti på t.kr. 5.500 overfor entreprenøren på den igangværende byggesag.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 19.000, med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.