

# **Belvedere Invest ApS**

**Støberivej 20  
3000 Helsingør**

**CVR-nr. 41 83 67 41**

## **Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. januar 2025

---

Nicolai Meyendorff  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	9
Balance pr. 30. september 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 6. januar 2025

### **Direktion**

Alexander Meyendorff

Nicolai Meyendorff

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Belvedere Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Belvedere Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 revisors 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 6. januar 2025

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

Lasse Babiél Vilhelm  
statsautoriseret revisor  
mne45863

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Belvedere Invest ApS  
Støberivej 20  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 41 83 67 41

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Alexander Meyendorff  
Nicolai Meyendorff

### Revisor

Nærrevisión A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Rønnevangsalle 6  
3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 46.488, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.688.077.

### 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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansiell 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

### Varebeholdninger

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.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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'.

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 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> kr.	<u>2022/2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>54.794</b>	<b>-362.062</b>
Andre driftsomkostninger		-13.362	-44.019
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>41.432</b>	<b>-406.081</b>
Finansielle indtægter		1.312	1.203.080
Finansielle omkostninger	2	-102.344	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-59.600</b>	<b>796.999</b>
Skat af årets resultat	3	13.112	-111.287
<b>Årets resultat</b>		<b>-46.488</b>	<b>685.712</b>
Foreslået udbytte		1.200.000	2.000.000
Overført resultat		-1.246.488	-1.314.288
		<b>-46.488</b>	<b>685.712</b>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Varer under fremstilling		<u>13.092.809</u>	<u>9.815.157</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>13.092.809</b></u>	<u><b>9.815.157</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40.853
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>14.375</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>55.228</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.268.382</b></u>	<u><b>195.467</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>14.361.191</b></u>	<u><b>10.065.852</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>14.361.191</b></u></u>	<u><u><b>10.065.852</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.438.077	7.684.565
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.688.077</u></b>	<b><u>9.734.565</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		98.175	111.287
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>98.175</u></b>	<b><u>111.287</u></b>
Banker		306.148	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.166	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.985.625	0
Gæld til associerede virksomheder		4.263.000	200.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.574.939</u></b>	<b><u>220.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.574.939</u></b>	<b><u>220.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.361.191</u></b>	<b><u>10.065.852</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	7.684.565	2.000.000	9.734.565
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-1.246.488	1.200.000	-46.488
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>6.438.077</b>	<b>1.200.000</b>	<b>7.688.077</b>

## Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	63.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>39.344</u>	<u>0</u>
	<u><b>102.344</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-13.112	175.339
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-64.052</u>
	<u><b>-13.112</b></u>	<u><b>111.287</b></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 i forbindelse med opførelsen af 11 boliger.