

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## Belvedere Ejendomme A/S

Torvegade 5  
3000 Helsingør

**CVR-nr. 24301117**

**Årsrapport 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/1-24

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Belvedere Ejendomme A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 31. januar 2024

### **Direktion**



Pia Barnow

### **Bestyrelse**



Kim Petersen



Pia Barnow



Inge Jersild Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Belvedere Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Belvedere Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 31. januar 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr 30195264



Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285



Jacob Ulrikkeholm Klinkby  
statsautoriseret revisor  
mne45875

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Belvedere Ejendomme A/S Torvegade 5 3000 Helsingør CVR-nr. 24301117 Hjemsted Helsingør Regnskabsår 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Pia Barnow
<b>Bestyrelse</b>	Kim Petersen Pia Barnow Inge Jersild Petersen
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på 8.276.959 kr., og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på 122.832.467 kr., og en egenkapital på 112.857.499 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Belvedere Ejendomme A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Brugsrettigheder afskrives ikke.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som langfristet investering. Børsnoterede aktier måles til dagsværdi.

#### 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.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være

### **Anvendt regnskabspraksis**

gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.765.101</b>	<b>8.040.936</b>
Personaleomkostninger	1	-320.000	-320.000
Af- og nedskrivninger		-2.429.118	-2.422.589
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.015.983</b>	<b>5.298.347</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		4.087.257	504.161
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		498.977	482.864
Finansielle indtægter		5.828	0
Finansielle omkostninger		-27	-2.012.723
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.608.018</b>	<b>4.272.649</b>
Skat af årets resultat	2	-2.331.059	-940.243
<b>Årets resultat</b>		<b>8.276.959</b>	<b>3.332.406</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	0
Overført resultat		-11.723.041	3.332.406
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.276.959</b>	<b>3.332.406</b>

## Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede koncessioner		65.600	65.600
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>65.600</b>	<b>65.600</b>
Grunde og bygninger	3	64.828.701	67.244.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	32.984	46.212
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>64.861.685</b>	<b>67.290.803</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	20.265.035	12.558.501
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>20.265.035</b>	<b>12.558.501</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.192.320</b>	<b>79.914.904</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.538.468	24.724.616
Andre tilgodehavender		810.412	1.191.236
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	476.892
Periodeafgrænsningsposter		204.288	204.689
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.553.168</b>	<b>26.597.433</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.086.979</b>	<b>7.971.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.640.147</b>	<b>34.568.533</b>
<b>Aktiver</b>		<b>122.832.467</b>	<b>114.483.437</b>

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		82.857.499	94.580.540
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>112.857.499</b>	<b>104.580.540</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.436.000	4.900.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.436.000</b>	<b>4.900.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.415	2.376
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		195.729	0
Anden gæld		5.233.824	5.000.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.538.968</b>	<b>5.002.897</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.538.968</b>	<b>5.002.897</b>
<b>Passiver</b>		<b>122.832.467</b>	<b>114.483.437</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Udbytte for året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	10.000.000	94.580.540	0	104.580.540
Årets resultat	0	-11.723.041	20.000.000	8.276.959
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>10.000.000</b>	<b>82.857.499</b>	<b>20.000.000</b>	<b>112.857.499</b>

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	320.000	320.000
	<b>320.000</b>	<b>320.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.797.870	1.395.342
Regulering af udskudt skat	-464.000	-455.000
Regulering af skat vedr. tidligere år	-2.811	-99
	<b>2.331.059</b>	<b>940.243</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	117.891.575	118.079.575
Afgang i årets løb	0	-188.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>117.891.575</b>	<b>117.891.575</b>
Af- og nedskrivninger primo	-50.646.984	-48.231.094
Årets afskrivninger	-2.415.890	-2.415.890
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-53.062.874</b>	<b>-50.646.984</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.828.701</b>	<b>67.244.591</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	317.701	264.790
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	52.911
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>317.701</b>	<b>317.701</b>
Af- og nedskrivninger primo	-271.489	-264.790
Årets afskrivninger	-13.228	-6.699
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-284.717</b>	<b>-271.489</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.984</b>	<b>46.212</b>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
	<b>Værdi ultimo</b>	<b>Årets urealise-</b>
	<b>indregnet i</b>	<b>rede gevinst ind-</b>
	<b>balancen</b>	<b>regnet i resultat-</b>
		<b>opgørelsen</b>
Børsnoterede aktier	20.265.035	3.509.402

**6. Virksomhedskapital**

Selskabskapitalen er opdelt i 93 aktier á 500 kr. eller multipla heraf.

## **Noter**

### **7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Ole Petersen Invest ApS, CVR-nr. 33 35 60 80. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der udstedt pantebreve, nom. 135.000 kr., i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 1.902.386 kr.

### **9. Ejerskab**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Familien Petersen Invest A/S, Torvegade 5, 3000 Helsingør