

Belvedere Invest ApS

Støberivej 20
3000 Helsingør

CVR-nr. 41 83 67 41

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. marts 2024

Nicolai Meyendorff
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

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

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 13. marts 2024

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. januar - 30. september 2023 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 13. marts 2024

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. januar - 30. september 2023

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 685.712, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 9.734.565.

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 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 er aflagt i DKK

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, 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. januar - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab		-362.062	-79.073
Andre driftsomkostninger		-44.019	-60.147
Resultat før finansielle poster		-406.081	-139.220
Finansielle indtægter		1.203.080	0
Finansielle omkostninger		0	-75.593
Resultat før skat		796.999	-214.813
Skat af årets resultat	2	-111.287	0
Årets resultat		<u>685.712</u>	<u>-214.813</u>
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		-1.314.288	-214.813
		<u>685.712</u>	<u>-214.813</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Varer under fremstilling		<u>9.815.157</u>	<u>9.932.157</u>
Varebeholdninger		<u>9.815.157</u>	<u>9.932.157</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.853	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>14.375</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>55.228</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>195.467</u>	<u>326.616</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.065.852</u>	<u>10.258.773</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.065.852</u></u>	<u><u>10.258.773</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	40.000
Overført resultat		7.684.565	-291.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		<u>9.734.565</u>	<u>-251.147</u>
Hensættelse til udskudt skat		111.287	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>111.287</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital		0	4.200.000
Andre kreditinstitutter		0	5.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>0</u>	<u>9.600.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	495.312
Gæld til associerede virksomheder		200.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	414.608
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>220.000</u>	<u>909.920</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>220.000</u>	<u>10.509.920</u>
Passiver i alt		<u>10.065.852</u>	<u>10.258.773</u>
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-291.147	0	-251.147
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	10.000	4.190.000	0	4.200.000
Årets resultat	0	-1.314.288	2.000.000	685.712
Tilskud fra koncern	0	5.100.000	0	5.100.000
Egenkapital 30. september 2023	50.000	7.684.565	2.000.000	9.734.565

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	175.339	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-64.052</u>	<u>0</u>
	<u>111.287</u>	<u>0</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.200.000	0	0	0
Andre kreditinstitutter	<u>5.400.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</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 indkomståret 2023 og frem samt 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.