

## **Belvedere Invest ApS**

**Agernvej 6D  
3490 Kvistgård**

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

### **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 28. april 2023

---

Povl von Støcken Schou  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	7
Balance pr. 31. december 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Belvedere Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Kvistgård, den 28. april 2023

### **Direktion**

Povl von Støcken Schou  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Belvedere Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Belvedere Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Helsingør, den 28. april 2023

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 16 05 65

Jakob Løkke  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12354

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Belvedere Invest ApS  
Agernvej 6D  
3490 Kvistgård

CVR-nr.: 41 83 67 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 9. november 2020

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Povl von Støcken Schou, direktør

### Revisor

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Nordhavnsvej 1A  
3000 Helsingør

### Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at investere i ejendomme, biler og anden dermedbeslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 214.813, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 251.147.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Selskabets ledelse forventer at kapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening.

Kapitalejerne har tilkendegivet at ville understøtte driften i selskabet, således at selskabet er i stand til at betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### **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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

##### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-79.073	-32.488
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-79.073</b>	<b>-32.488</b>
Andre driftsomkostninger		-60.147	-33.982
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-139.220</b>	<b>-66.470</b>
Finansielle omkostninger		-75.593	-9.864
<b>Resultat før skat</b>		<b>-214.813</b>	<b>-76.334</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-214.813</b>	<b>-76.334</b>
Overført resultat		-214.813	-76.334
		<b>-214.813</b>	<b>-76.334</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Varer under fremstilling		<u>9.932.157</u>	<u>6.970.298</u>
<b>Varebeholdninger</b>	2	<u><b>9.932.157</b></u>	<u><b>6.970.298</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>326.616</b></u>	<u><b>10.542.220</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>10.258.773</b></u>	<u><b>17.512.518</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.258.773</b></u></u>	<u><u><b>17.512.518</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-291.147	-76.334
<b>Egenkapital</b>		<b>-251.147</b>	<b>-36.334</b>
Ansvarlig lånekapital		4.200.000	4.200.000
Andre kreditinstitutter		5.400.000	13.052.778
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.600.000</b>	<b>17.252.778</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		495.312	179.063
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		414.608	117.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>909.920</b>	<b>296.074</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.509.920</b>	<b>17.548.852</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.258.773</b>	<b>17.512.518</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-76.334	-36.334
Årets resultat	0	-214.813	-214.813
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-291.147</b>	<b>-251.147</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Selskabets ledelse forventer at kapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening.

Kapitalejerne har tilkendegivet at ville understøtte driften i selskabet, således at selskabet er i stand til at betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	9.932.157	6.970.298
	<b><u>9.932.157</u></b>	<b><u>6.970.298</u></b>
Aktiverede renter for bygge-/liggetid udgør pr. 31. december 2022 ialt kr.	<u>1.622.778</u>	<u>352.778</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.200.000	4.200.000	0	0
Andre kreditinstitutter	13.052.778	5.400.000	0	0
	<b><u>17.252.778</u></b>	<b><u>9.600.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Belvedere holdingApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2023 eller senere.

## **Noter**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter DKK 5.400.000 er der tinglyst ejerpantebrev på DKK 12.700.000 med sikkerhed i igangværende byggeprojekt med en bogført værdi pr 31. december 2022 på DKK 9.932.157.

Til sikkerhed for bankengagement er der tinglyst ejerpantebrev på nom. DKK 500.000 med sikkerhed i igangværende byggeprojekt med en bogført værdi pr 31. december 2022 på DKK 9.932.157