

**Liberty Invest ApS**  
Julius Bechgaards Vej 6  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 29445990

**Årsrapport 01.10.2016 -  
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.12.2017

**Dirigent**

---

Navn: Peter Straadt

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/2017	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Liberty Invest ApS  
Julius Bechgaards Vej 6  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29445990  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Peter Straadt

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Liberty Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.12.2017

### Direktion

Peter Straadt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Liberty Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Liberty Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 01.12.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34323

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde anparter og aktier i andre selskaber, samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet meget tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket med 3,7 mio.kr. ved salg af værdipapirer.

For det kommende år forventes et resultat før reguleringer af værdipapirer på samme niveau.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>494.470</b>	<b>(369.144)</b>
Personaleomkostninger	1	(429.021)	(510.317)
Af- og nedskrivninger		<u>(83.431)</u>	<u>(52.215)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(17.982)</b>	<b>(931.676)</b>
Andre finansielle indtægter		4.571.658	1.872.892
Andre finansielle omkostninger		<u>(166.781)</u>	<u>(295.908)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.386.895</b>	<b>645.308</b>
Skat af årets resultat	2	<u>208.096</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.594.991</u></b>	<b><u>645.308</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		<u>4.394.991</u>	<u>645.308</u>
		<b><u>4.594.991</u></b>	<b><u>645.308</u></b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		16.338.475	16.359.016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		474.442	475.460
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>16.812.917</b>	<b>16.834.476</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.933.500	6.321.866
Andre tilgodehavender		368.433	347.633
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.301.933</b>	<b>6.669.499</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.114.850</b>	<b>23.503.975</b>
Andre tilgodehavender		0	150.202
Tilgodehavende selskabsskat		275.801	0
Periodeafgrænsningsposter		70.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>345.801</b>	<b>150.202</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.843.181</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.188.982</b>	<b>150.202</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.303.832</b>	<b>23.654.177</b>

## Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		12.542.210	8.147.219
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>12.867.210</b>	<b>8.272.219</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.756.607	10.864.101
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.756.607</b>	<b>10.864.101</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	99.064	155.596
Bankgæld		2.220.263	3.584.983
Deposita		151.000	331.725
Modtagne forudbetalinger fra kunder		133.850	29.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.509	224.991
Skyldig selskabsskat		0	124.561
Anden gæld		55.329	51.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.680.015</b>	<b>4.517.857</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.436.622</b>	<b>15.381.958</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.303.832</b>	<b>23.654.177</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/2017**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	8.147.219	0	8.272.219
Årets resultat	0	4.394.991	200.000	4.594.991
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>12.542.210</b>	<b>200.000</b>	<b>12.867.210</b>

## Noter

	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	429.607	510.317
Andre omkostninger til social sikring	(586)	0
	<b>429.021</b>	<b>510.317</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	(208.096)	0
	<b>(208.096)</b>	<b>0</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	16.420.783	475.460
Tilgange	61.872	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.482.655</b>	<b>475.460</b>
Af- og nedskrivninger primo	(61.767)	0
Årets afskrivninger	(82.413)	(1.018)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(144.180)</b>	<b>(1.018)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.338.475</b>	<b>474.442</b>

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	5.167.996	347.633
Tilgange	0	20.800
Afgange	(1.921.391)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.246.605</b>	<b>368.433</b>
Opskrivninger primo	1.153.870	0
Dagsværdireguleringer	533.025	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.686.895</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.933.500</b>	<b>368.433</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	99.064	155.596	10.756.607	10.310.751
	<b>99.064</b>	<b>155.596</b>	<b>10.756.607</b>	<b>12.531.014</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i andre værdipapirer og kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi af disse pantsatte værdipapirer og kapitalandele udgør 4.934 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev i ejendommene til en regnskabsmæssig værdi på i alt 16.338 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år
Bygninger	100 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele opført som anlægsaktiver består af ikke-børsnoterede aktier og værdiansættes til dagsværdi. Kan en tilnærmet dagsværdi ikke beregnes, måles aktierne til kostpris.

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.