

# Liver Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 34 46 72 26

Sankt Thomas Alle 13, 4. tv  
1824 Frederiksberg C

## Årsrapport 2023

(regnskabsperiode 1. januar 2023 - 31. december 2023)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. juni 2024

---

Lars Rønholdt Iversen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Liver Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. juni 2024

I direktionen:

---

Lars Rønholdt Iversen

*Direktør*

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i Liver Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Liver Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ballerup, den 28. juni 2024

**Lyngen Revision,**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

**CVR-nr.: 35 05 01 75**

Per Eriksen

statsautoriseret revisor

mne18500

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Liver Ejendomsselskab ApS Sankt Thomas Alle 13, 4. tv 1824 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 34 46 72 26
	Stiftet: 27. februar 2012
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Rønholdt Iversen
<b>Revisor</b>	Lyngen Revision, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Borupvang 3 2750 Ballerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende efter omsætningsforholdene.

Jævnfør note 7 i årsregnskabet er selskabets fortsatte drift afhængig af, at selskabets kreditfaciliteter hos selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer opretholdes, og at selskabet om nødvendigt sikres tilførsel af kapital til at gennemføre selskabets drift og planlagte aktiviteter frem til 31. december 2024. Det er ledelsens vurdering, at kreditfaciliteterne opretholdes, og at der er om nødvendigt kan tilføres yderligere kapital til selskabet. Herunder har både selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer afgivet støtteerklæring om at ville tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at sikre driften i regnskabsåret 2024, og opretholde de nuværende kreditfaciliteter. Ledelsen forventer, at selskabets egenkapital reetableres gennem overskudsgivende drift i de kommende regnskabsår, da det vurderes at markedsværdien af selskabets ejendom er betydeligt højere end den indregnede regnskabsmæssige værdi. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.131</b>	<b>12.952</b>
Af- og nedskrivninger	1	-4.803	-4.803
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.328</b>	<b>8.149</b>
Finansielle omkostninger		-35.837	-12.915
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-29.509</b>	<b>-4.766</b>
Skat af årets resultat	2	6.000	1.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.509</b>	<b>-3.766</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-23.509	-3.766
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-23.509</b>	<b>-3.766</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
Grunde og bygninger	3	1.413.399	1.418.202
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.413.399</b>	<b>1.418.202</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.413.399</b>	<b>1.418.202</b>
Udskudte skatteaktiver	4	50.000	44.000
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>50.000</b>	<b>44.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.206</b>	<b>1.286</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.206</b>	<b>45.286</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.479.605</b>	<b>1.463.488</b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-353.660	-330.151
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>-273.660</b>	<b>-250.151</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	672.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	974.804	968.904
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	741.913	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.716.717</b>	<b>1.641.109</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	0	38.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.600	13.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til ledelse		7.948	5.930
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.548</b>	<b>72.530</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.753.265</b>	<b>1.713.639</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.479.605</b>	<b>1.463.488</b>
Gennemsnitlige antal beskæftigede	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Eventualforpligtelser og leasing	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-330.151	-326.385
Årets resultat	-23.509	-3.766
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>-353.660</u></b>	<b><u>-330.151</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>-273.660</u></b>	<b><u>-250.151</u></b>

## Noter

	2023	2022
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	4.803	4.803
	<b>4.803</b>	<b>4.803</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	-6.000	-1.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-6.000</b>	<b>-1.000</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.470.145	1.470.145
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	1.470.145	1.470.145
Afskrivninger 1. januar	51.943	47.140
Årets afskrivninger	4.803	4.803
Afskrivninger 31. december	56.746	51.943
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.413.399</b>	<b>1.418.202</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudt skat 1. januar	44.000	43.000
Regulering af udskudt skat i året	6.000	1.000
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>44.000</b></u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31. december 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	974.804	0	974.804	0
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	741.913	0	741.913	0
	<u><b>1.716.717</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.716.717</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 6 Gennemsnitlige antal beskæftigede

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

### 7 Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets kreditfaciliteter hos selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer opretholdes, og at selskabet om nødvendigt sikres tilførsel af kapital til at gennemføre selskabets drift og planlagte aktiviteter frem til 31. december 2024. Det er ledelsens vurdering, at kreditfaciliteterne opretholdes, og at der er om nødvendigt kan tilføres yderligere kapital til selskabet. Herunder har både selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer afgivet støtteerklæring om at ville tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at sikre driften i regnskabsåret 2024, og opretholde de nuværende kreditfaciliteter. Ledelsen forventer, at selskabets egenkapital reetableres gennem overskudsgivende drift i i de kommende regnskabsår, da det vurderes at markedsværdien af selskabets ejendom er betydeligt højere end den indregnede regnskabsmæssige værdi. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

# Noter

## 8 Eventualforpligtelser og leasing

### *Eventualforpligtelser*

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med moderselskabet Liver Holding ApS . Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på i alt t.kr. 52 til ejerforening, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.413.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.



# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.





## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

 	 
<b>Lars Rønholdt Iversen</b> ec98a5b3-99df-438d-9ac9-f50918f2c000 2024-06-28 14:15:47Z	<b>Per Eriksen</b> 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 2024-06-29 04:31:24Z

## Dokumenter i transaktionen

2023 Bilag til selvangivelsen - Liver Ejendomsselskab,.pdf	SHA256:
2023 Årsrapport - Liver Ejendomsselskab,.pdf	SHA256: 3bfb766d6a21bcee0844523f0d1f5cfffefeb769719449c988b337281cd38e5411



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.