

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Liberty Invest ApS  
Julius Bechgaards Vej 6  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29445990  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## 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 01.10.2024 - 30.09.2025 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. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.12.2025

**Direktion**

**Peter Straadt**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Liberty Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Liberty Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

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

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

Aarhus, den 22.12.2025

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jens Lauridsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34323

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>617.700</b>	<b>186.412</b>
Personaleomkostninger	1	(122.643)	(315.801)
Af- og nedskrivninger	2	(64.680)	(73.681)
<b>Driftsresultat</b>		<b>430.377</b>	<b>(203.070)</b>
Andre finansielle indtægter		98.306	127.650
Andre finansielle omkostninger	3	(419.679)	(2.117.886)
<b>Resultat før skat</b>		<b>109.004</b>	<b>(2.193.306)</b>
Skat af årets resultat		2.123	0
<b>Årets resultat</b>		<b>111.127</b>	<b>(2.193.306)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
Overført resultat		(23.873)	(2.315.306)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>111.127</b>	<b>(2.193.306)</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		12.111.405	13.916.167
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		466.299	467.316
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.577.704</b>	<b>14.383.483</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.450.760	7.472.286
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>4.450.760</b>	<b>7.472.286</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.028.464</b>	<b>21.855.769</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		16.234	18.680
<b>Varebeholdninger</b>		<b>16.234</b>	<b>18.680</b>
Tilgodehavende skat		28.997	73.503
Periodeafgrænsningsposter		24.015	24.016
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.012</b>	<b>97.519</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.373.916</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.443.162</b>	<b>116.199</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.471.626</b>	<b>21.971.968</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.444.873	7.468.746
Forslag til udbytte for regnskabsåret		135.000	122.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.704.873</b>	<b>7.715.746</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.046.073	7.213.611
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.046.073</b>	<b>7.213.611</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	177.402	133.859
Bankgæld		2.726.040	5.554.087
Deposita		108.700	108.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		100.447	99.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		581.168	1.123.734
Anden gæld		11.923	7.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.720.680</b>	<b>7.042.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.766.753</b>	<b>14.256.222</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.471.626</b>	<b>21.971.968</b>
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.468.746	122.000	7.715.746
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(122.000)	(122.000)
Årets resultat	0	(23.873)	135.000	111.127
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.444.873</b>	<b>135.000</b>	<b>7.704.873</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	121.577	315.137
Andre omkostninger til social sikring	1.066	664
	<b>122.643</b>	<b>315.801</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	---	---

### 2 Af- og nedskrivninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	64.680	73.681
	<b>64.680</b>	<b>73.681</b>

### 3 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	394.880	548.171
Valutakursreguleringer	24.799	64.687
Dagsværdireguleringer	0	1.505.028
	<b>419.679</b>	<b>2.117.886</b>

### 4 Materielle aktiver

Andre anlæg,

	Investerings- ejendomme kr.	driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	14.502.700	475.460
Tilgange	6.421	0
Afgange	(1.776.466)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.732.655</b>	<b>475.460</b>
Af- og nedskrivninger primo	(586.533)	(8.144)
Årets afskrivninger	(63.663)	(1.017)
Tilbageførsel ved afgange	28.946	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(621.250)</b>	<b>(9.161)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.111.405</b>	<b>466.299</b>

### 5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	3.246.605
Afgange	(1.364.515)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.882.090</b>
Opskrivninger primo	4.225.681
Dagsværdireguleringer	119.000
Tilbageførsel ved afgange	(1.776.011)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.568.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.450.760</b>

### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	177.402	133.859	7.046.073	5.919.695
	<b>177.402</b>	<b>133.859</b>	<b>7.046.073</b>	<b>5.919.695</b>

### 7 Dagsværdioplysninger

Andre værdi-  
papirer og  
kapitalandele

Dagsværdi ultimo	4.450.760	kr.
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	119.000	

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i andre værdipapirer og kapitalandele samt indestående i bank. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte andre værdipapirer og kapitalandele udgør 4.451 t.kr. og indestående i bank udgør 1.374 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve opr. nom. 8.681 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 12.111 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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 eksterne omkostninger.

##### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver m.v.

##### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

##### **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.

##### **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 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 poster

direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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:

Investeringsjendomme brugstid: 100 år

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

