

Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S

Livøvej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 57 90 66

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2019.

Connie Karup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. december 2019

Direktion

Erik Jacobsen

Bestyrelse

Connie Karup

Erik Jacobsen

Mogens Karup Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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.

Viborg, den 12. december 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S Livøvej 14 8800 Viborg
	CVR-nr.: 31 57 90 66
	Stiftet: 25. juni 2008
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Connie Karup Erik Jacobsen Mogens Karup Jacobsen
Direktion	Erik Jacobsen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af en forretningsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indtægtsføres og periodiseres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	1.371.268	1.386.178
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-351.371	-315.466
Resultat før finansielle poster	1.019.897	1.070.712
Øvrige finansielle omkostninger	-688.396	-699.868
Resultat før skat	331.501	370.844
Skat af årets resultat	-72.750	-81.477
Årets resultat	258.751	289.367
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	258.751	289.367
Disponeret i alt	258.751	289.367

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	26.132.494	24.974.460
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	256.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.388.994</u>	<u>24.974.460</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.388.994</u>	<u>24.974.460</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>506.131</u>	<u>8.517</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>506.131</u>	<u>8.517</u>
Aktiver i alt	<u>26.895.125</u>	<u>24.982.977</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Øvrige reserver	-1.826.945	-1.717.923
5 Overført resultat	6.474.142	6.215.391
Egenkapital i alt	5.147.197	4.997.468
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.319.000	4.277.000
Hensatte forpligtelser i alt	4.319.000	4.277.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.728.726	11.434.343
Anden gæld	2.092.238	2.202.466
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.820.964	13.636.809
6 Kortfristet del af langfristet gæld	948.000	690.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	3.639.964	1.361.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.607.964	2.071.700
Gældsforpligtelser i alt	17.428.928	15.708.509
Passiver i alt	26.895.125	24.982.977
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	28.273.243	28.273.243
Tilgang i årets løb	<u>1.480.905</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>29.754.148</u>	<u>28.273.243</u>
Af- og nedskrivninger primo	-3.298.783	-2.983.317
Årets af-/nedskrivninger	<u>-322.871</u>	<u>-315.466</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.621.654</u>	<u>-3.298.783</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.132.494</u>	<u>24.974.460</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	<u>285.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>285.000</u>	<u>0</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-28.500</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-28.500</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>256.500</u>	<u>0</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	-1.717.923	-2.031.780
Regulering til markedsværdi	<u>-109.022</u>	<u>313.857</u>
	<u>-1.826.945</u>	<u>-1.717.923</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.215.391	5.926.024
Årets overførte underskud eller overskud	<u>258.751</u>	<u>289.367</u>
	<u>6.474.142</u>	<u>6.215.391</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.426.726	698.000	10.728.726	7.900.000
Anden gæld	<u>2.342.238</u>	<u>250.000</u>	<u>2.092.238</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>13.768.964</u>	<u>948.000</u>	<u>12.820.964</u>	<u>8.900.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.427 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 26.132 tkr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Jacobsen Holding ApS, CVR-nr. 32660363 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Jacobsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-799141500731

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-12-18 09:47:42Z

NEM ID 

Erik Jacobsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-799141500731

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-12-18 09:47:42Z

NEM ID 

Connie Karup (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-002703755162

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-12-18 10:34:29Z

NEM ID 

Mogens Karup Jacobsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-445136957850

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-12-19 10:20:26Z

NEM ID 

Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-12-19 17:26:07Z

NEM ID 

Connie Karup (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-002703755162

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-12-20 09:14:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZE0UD-M7QOL-30EUO-PD2VU-VAZ31-46CY2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>