

# Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S

Livøvej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 57 90 66

## Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2020.

---

Mogens Karup Jacobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. november 2020

### **Direktion**

Erik Jacobsen

### **Bestyrelse**

Erik Jacobsen

Mogens Karup Jacobsen

Annemette 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 2019 - 30. september 2020 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 revisors Etiske 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 19. november 2020

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

### **Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Erik Jacobsen Mogens Karup Jacobsen Annemette Karup Jacobsen
<b>Direktion</b>	Erik Jacobsen
<b>Revisor</b>	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 driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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.

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 salgsomkostninger 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 kildeskatte 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.605.320</b>	<b>1.371.268</b>
1 Personaleomkostninger	-10.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-360.281</u>	<u>-351.371</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.235.039</b>	<b>1.019.897</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-652.613</u>	<u>-688.396</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>582.426</b>	<b>331.501</b>
Skat af årets resultat	<u>-128.830</u>	<u>-72.750</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>453.596</b>	<b>258.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>453.596</u>	<u>258.751</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>453.596</b>	<b>258.751</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	25.833.813	26.132.494
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	256.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.833.813</u>	<u>26.388.994</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.833.813</u></b>	<b><u>26.388.994</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>396.655</u>	<u>506.131</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>396.655</u></b>	<b><u>506.131</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.230.468</u></b>	<b><u>26.895.125</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Øvrige reserver	-1.436.338	-1.826.945
6 Overført resultat	6.927.738	6.474.142
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.991.400</b>	<b>5.147.197</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.558.000	4.319.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.558.000</b>	<b>4.319.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.048.476	10.728.726
Anden gæld	1.591.461	2.092.238
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.639.937	12.820.964
7 Kortfristet del af langfristet gæld	935.000	948.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	3.086.131	3.639.964
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.041.131	4.607.964
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.681.068</b>	<b>17.428.928</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.230.468</b>	<b>26.895.125</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<b>10.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	29.754.148	28.273.243
Tilgang i årets løb	<u>47.350</u>	<u>1.480.905</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.801.498</b>	<b>29.754.148</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.621.654	-3.298.783
Årets af-/nedskrivninger	<u>-346.031</u>	<u>-322.871</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.967.685</b>	<b>-3.621.654</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.833.813</b>	<b>26.132.494</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	285.000	0
Tilgang i årets løb	0	285.000
Afgang i årets løb	<u>-285.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>285.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-28.500	0
Årets af-/nedskrivninger	-14.250	-28.500
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>42.750</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-28.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>256.500</b>

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000		
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>		
<b>5. Øvrige reserver</b>				
Øvrige reserver primo	-1.826.945	-1.717.923		
Regulering til markedsværdi	390.607	-109.022		
	<b><u>-1.436.338</u></b>	<b><u>-1.826.945</u></b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	6.474.142	6.215.391		
Årets overførte underskud eller overskud	453.596	258.751		
	<b><u>6.927.738</u></b>	<b><u>6.474.142</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>Kortfristet</u></b>	<b><u>Langfristet</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>
	<b><u>30/9 2020</u></b>	<b><u>del af lang-</u></b>	<b><u>gæld</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>
		<b><u>fristet gæld</u></b>	<b><u>30/9 2020</u></b>	
Gæld til realkreditinstitutter	10.733.476	685.000	10.048.476	7.325.000
Anden gæld	1.841.461	250.000	1.591.461	750.000
	<b><u>12.574.937</u></b>	<b><u>935.000</u></b>	<b><u>11.639.937</u></b>	<b><u>8.075.000</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.733 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 25.834 tkr.

### 9. 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.



# 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

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-799141500731

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-11-24 13:15:16Z

NEM ID 

## Erik Jacobsen

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-799141500731

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-11-24 13:15:16Z

NEM ID 

## Mogens Karup Jacobsen

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-445136957850

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-11-25 07:34:30Z

NEM ID 

## Anne Mette Karup Jacobsen

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-342403377458

IP: 83.75.xxx.xxx

2020-11-26 14:06:32Z

NEM ID 

## Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2020-11-26 14:59:42Z

NEM ID 

## Mogens Karup Jacobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-445136957850

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-11-26 17:59:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7EACK-7IAVX-GVYGX-17AZZ-MAE6L-N4JZE

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>