

Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S

Livøvej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 57 90 66

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2023.

Mogens Karup Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 13. november 2023

Direktion

Erik Jacobsen

Bestyrelse

Mogens Karup Jacobsen

Anne Mette Karup Jacobsen

Erik 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 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 13. november 2023

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 | Mogens Karup Jacobsen Anne Mette Karup Jacobsen Erik Jacobsen |
| Direktion | Erik Jacobsen |
| Revisor | Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af en forretningsjendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som 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 vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af koncernens virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Grunde og bygninger 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:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 50 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.323.215 | 1.566.850 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -353.754 | -346.031 |
| Driftsresultat | 969.461 | 1.220.819 |
| Andre finansielle indtægter | 7.459 | 179 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -674.342 | -523.738 |
| Resultat før skat | 302.578 | 697.260 |
| Skat af årets resultat | -32.418 | -153.982 |
| Årets resultat | 270.160 | 543.278 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 270.160 | 543.278 |
| Disponeret i alt | 270.160 | 543.278 |

Balance 30. september

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | <u>26.120.042</u> | <u>30.179.701</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>26.120.042</u> | <u>30.179.701</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>26.120.042</u> | <u>30.179.701</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | <u>416.385</u> | <u>868.698</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>416.385</u> | <u>868.698</u> |
| | Aktiver i alt | <u>26.536.427</u> | <u>31.048.399</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Øvrige reserver | 0 | -245.714 |
| Overført resultat | 8.221.504 | 7.951.344 |
| Egenkapital i alt | 8.721.504 | 8.205.630 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 4.700.000 | 4.780.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 4.700.000 | 4.780.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.206.087 | 8.676.647 |
| Anden gæld | 0 | 65.021 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.206.087 | 8.741.668 |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 565.000 | 935.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 38.574 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 55.297 | 51.634 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 181.724 | 351.172 |
| Anden gæld | 4.068.241 | 7.963.295 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.908.836 | 9.321.101 |
| Gældsforpligtelser i alt | 13.114.923 | 18.062.769 |
| Passiver i alt | 26.536.427 | 31.048.399 |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Øvrige reserver</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021 | 500.000 | -1.044.117 | 7.408.066 | 6.863.949 |
| Henlagt af årets resultat | 0 | 0 | 543.278 | 543.278 |
| Regulering til markedsværdi | 0 | 798.403 | 0 | 798.403 |
| Egenkapital 1. oktober 2022 | 500.000 | -245.714 | 7.951.344 | 8.205.630 |
| Henlagt af årets resultat | 0 | 0 | 270.160 | 270.160 |
| Regulering til markedsværdi | 0 | 245.714 | 0 | 245.714 |
| | 500.000 | 0 | 8.221.504 | 8.721.504 |

Noter

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 2.491 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 671.851 | 523.738 |
| | <u>674.342</u> | <u>523.738</u> |

| | <u>30/9 2023</u> | <u>30/9 2022</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 34.839.448 | 29.801.498 |
| Tilgang i årets løb | 294.095 | 5.037.950 |
| Afgang i årets løb | -4.000.000 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>31.133.543</u> | <u>34.839.448</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -4.659.747 | -4.313.716 |
| Årets af-/nedskrivninger | -353.754 | -346.031 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-5.013.501</u> | <u>-4.659.747</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>26.120.042</u> | <u>30.179.701</u> |

| | | | | |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 3. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld i alt | Kortfristet | Langfristet | Restgæld |
| | 30/9 2023 | del af lang- | gæld | efter 5 år |
| | | fristet gæld | 30/9 2023 | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>8.771.087</u> | <u>565.000</u> | <u>8.206.087</u> | <u>5.900.000</u> |
| | <u>8.771.087</u> | <u>565.000</u> | <u>8.206.087</u> | <u>5.900.000</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.771 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 21.098 tkr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med Erik Jacobsen Holding ApS, CVR-nr. 32660363, som er 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 udbytter.

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

Mogens Karup Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mogens Karup Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
ID: b29638a8-f6f7-4cc3-afa9-3c8edd426350
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2023 kl.: 12:15:31
Underskrevet med MitID



Anne Mette Karup Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Mette Karup Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3a5e877d-d2e3-44f6-81c1-e90af63ce7e9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2023 kl.: 21:08:33
Underskrevet med MitID



Erik Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 26d22f61-3417-4e79-ab68-4bb1fd0d9b9c
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2023 kl.: 11:49:15
Underskrevet med MitID



Erik Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Jacobsen
Direktør
ID: 26d22f61-3417-4e79-ab68-4bb1fd0d9b9c
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2023 kl.: 11:49:15
Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Lundsgaard
Revisor
ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2023 kl.: 08:58:13
Underskrevet med MitID



Mogens Karup Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mogens Karup Jacobsen
Dirigent
ID: b29638a8-f6f7-4cc3-afa9-3c8edd426350
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2023 kl.: 09:21:18
Underskrevet med MitID

