

# Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S

Livøvej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 57 90 66

## Årsrapport

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2025.

---

Mogens Karup Jacobsen

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. november 2025

## 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 2024 - 30. september 2025 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 revisorers 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 26. november 2025

## Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundgaard

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

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 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

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.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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 gælds metode 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.518.790</b>	<b>1.541.642</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-357.672</u>	<u>-357.672</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.161.118</b>	<b>1.183.970</b>
Andre finansielle indtægter	1.373	17.148
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-359.628</u>	<u>-460.652</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>802.863</b>	<b>740.466</b>
Skat af årets resultat	<u>-177.319</u>	<u>-162.451</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>625.544</u></b>	<b><u>578.015</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>625.544</u>	<u>578.015</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>625.544</u></b>	<b><u>578.015</u></b>

## Balance 30. september

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>25.404.698</u>	<u>25.762.370</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.404.698</u>	<u>25.762.370</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.404.698</u></b>	<b><u>25.762.370</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>659.470</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>659.470</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.064.168</u></b>	<b><u>25.762.370</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>9.425.063</u>	<u>8.799.519</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.925.063</u></b>	<b><u>9.299.519</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>4.619.000</u>	<u>4.659.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.619.000</u></b>	<b><u>4.659.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.935.317</u>	<u>7.601.825</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.935.317</u>	<u>7.601.825</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	650.000	600.000
Gæld til pengeinstitutter	0	43.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	233.446	23.649
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	217.319	203.451
Anden gæld	<u>3.464.023</u>	<u>3.311.623</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.584.788</u>	<u>4.202.026</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.520.105</u></b>	<b><u>11.803.851</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.064.168</u></b>	<b><u>25.762.370</u></b>

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	8.221.504	8.721.504
Årets overførte underskud eller overskud	0	578.015	578.015
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	8.799.519	9.299.519
Årets overførte underskud eller overskud	0	625.544	625.544
	<b>500.000</b>	<b>9.425.063</b>	<b>9.925.063</b>

---

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.346	1.628
Andre finansielle omkostninger	<u>353.282</u>	<u>459.024</u>
	<b><u>359.628</u></b>	<b><u>460.652</u></b>

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>31.133.543</u>	<u>31.133.543</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>31.133.543</u></b>	<b><u>31.133.543</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.371.173	-5.013.501
Årets af-/nedskrivninger	<u>-357.672</u>	<u>-357.672</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-5.728.845</u></b>	<b><u>-5.371.173</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.404.698</u></b>	<b><u>25.762.370</u></b>

	<b>Gæld i alt 30/9 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2025</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.585.317</u>	<u>650.000</u>	<u>6.935.317</u>
	<b><u>7.585.317</u></b>	<b><u>650.000</u></b>	<b><u>6.935.317</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 4.300 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.585 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 20.393 t.kr.

### 6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale 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 kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

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