

Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S

Livøvej 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 57 90 66

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2022.

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 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 10. november 2022

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 forretningsejendom.

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 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 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Livøvej 14, Viborg A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på udbyttet opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.566.850	1.539.017
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-346.031	-346.031
Driftsresultat	1.220.819	1.192.986
Andre finansielle indtægter	179	0
Øvrige finansielle omkostninger	-523.738	-577.650
Resultat før skat	697.260	615.336
Skat af årets resultat	-153.982	-135.008
Årets resultat	543.278	480.328
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	543.278	480.328
Disponeret i alt	543.278	480.328

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	30.179.701	25.487.782
Materielle anlægsaktiver i alt	30.179.701	25.487.782
Anlægsaktiver i alt	30.179.701	25.487.782
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	868.698	742.820
Omsætningsaktiver i alt	868.698	742.820
Aktiver i alt	31.048.399	26.230.602

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Øvrige reserver	-245.714	-1.044.117
Overført resultat	7.951.344	7.408.066
Egenkapital i alt	8.205.630	6.863.949
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.780.000	4.752.000
Hensatte forpligtelser i alt	4.780.000	4.752.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.676.647	9.356.489
Anden gæld	65.021	1.088.614
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.741.668	10.445.103
2 Kortfristet del af langfristet gæld	935.000	940.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	51.634	0
Selskabsskat	351.172	51.634
Anden gæld	7.963.295	3.157.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.321.101	4.169.550
Gældsforpligtelser i alt	18.062.769	14.614.653
Passiver i alt	31.048.399	26.230.602

3 Oplysninger om dagsværdi

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 2020	500.000	-1.436.338	6.927.738	5.991.400
Henlagt af årets resultat	0	0	480.328	480.328
Regulering til markedsværdi	0	392.221	0	392.221
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
	500.000	-245.714	7.951.344	8.205.630

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	29.801.498
Tilgang	5.037.950
Kostpris ultimo	34.839.448
Af- og nedskrivninger primo	4.313.716
Årets afskrivninger	346.031
Af- og nedskrivninger ultimo	4.659.747
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.179.701

2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.361.647	685.000	8.676.647	5.900.000
Anden gæld	315.021	250.000	65.021	0
	9.676.668	935.000	8.741.668	5.900.000

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Forpligtelser, der er effektivt sikret (finan- sielt instru- ment måles til dagsværdi)</u>
Dagsværdi ultimo	315.021
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	1.023.593

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.362 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 25.450 tkr.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 315 tkr., er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger på 500 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.

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: 25-11-2022 kl.: 11:52:52

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: 25-11-2022 kl.: 11:52:52

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: 26-11-2022 kl.: 07:07:58

Underskrevet med MitID



Mogens Karup Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Karup Jacobsen

Bestyrelsesformand

ID: b29638a8-f6f7-4cc3-afa9-3c8edd426350

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2022 kl.: 11:29:00

Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 18146935

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2022 kl.: 11:40:02

Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 28-11-2022 kl.: 11:47:53

Underskrevet med MitID

