

LIVE in IT ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 30546393

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 912 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for LIVE in IT ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. februar 2016

Direktion


Henrik Svanstrøm Luxhøj


Anders Christian Sørensen

GENERELT

Årsregnskabet for LIVE in IT ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau i intervallet 6,43 % til 6,64 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Årets værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	230.638	327.646
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-65.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	16.709	1.361
Driftsresultat	247.347	264.007
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-18.493	0
1 Andre finansielle omkostninger	-151.735	-157.432
Resultat før skat	77.119	106.575
Skat af årets resultat	-14.460	-45.391
Årets resultat	62.659	61.184
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	62.947	61.184
Disponeret i alt	62.947	61.184

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	6.150.000	6.150.000
Materielle anlægsaktiver	6.150.000	6.150.000
Anlægsaktiver	6.150.000	6.150.000
Andre tilgodehavender	36.401	28.738
Tilgodehavender	36.401	28.738
Omsætningsaktiver	36.401	28.738
Aktiver	6.186.401	6.178.738

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital.....	375.000	375.000
Overført resultat.....	9.212	-53.447
2 Egenkapital.....	384.212	321.553
Gæld til realkreditinstitutter	4.128.296	4.297.243
3 Langfristede gældsforpligtelser	4.128.296	4.297.243
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	151.116	150.000
Gæld til kreditinstitutter	810.958	869.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	46.813	53.498
Gæld til tilknyttede virksomheder	430.641	232.898
Gæld til associerede virksomheder	104.005	107.850
Selskabsskat.....	14.460	45.391
Anden gæld	101.250	91.500
Periodeafgrænsningsposter	14.650	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.673.893	1.559.942
Gældsforpligtelser	5.802.189	5.857.185
Passiver	6.186.401	6.178.738
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	2015	2014
1 Andre finansielle omkostninger		
Renter, associerede virksomheder.....	6.155	0
Renter, pengeinstitutter.....	66.774	78.129
Renter, prioritetsgæld	75.884	73.504
Renter, kreditorer	1.800	4.436
Renter, ej skattemæssigt fradrag	1.122	1.363
	<u>151.735</u>	<u>157.432</u>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	375.000	0	375.000
Overført resultat.....	-53.447	62.659	9.212
	<u>321.553</u>	<u>62.659</u>	<u>384.212</u>

Selskabets anpartskapital på kr. 375.000 er fordelt i anparter á kr. 1 og multipla heraf.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4.279.412	151.116	3.471.339
	<u>4.279.412</u>	<u>151.116</u>	<u>3.471.339</u>

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i CS Ejendomsinvest A/S koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 1.389.894 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Vestergade 24, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 2.889.517 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Østergade 10/Stationsvej 2, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 4.050.000.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 400.000 i ejendommen Vestergade 24, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.100.000, samt ejerpantebrev kr. 500.000 i ejendommen Østergade 10/Stationsvej 2, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 4.050.000.

6 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive boligudlejning samt investering i ejendomme.