

LIVE in IT ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 30546393

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. april 2017



Anders Sørensen
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	5
-------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. april 2017

Direktion



Henrik Svanstrøm Luxhøi



Anders Christian Sørensen

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive boligudlejning samt investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2016 er anvendt følgende afkastkrav.

	Samlet dagsværdi	Anvendt afkastkrav
Ejendomme med boliglejemål, Vamdrup	6.150.000	6,8 %

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 215.000 kr., hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 230.000 kr.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for LIVE in IT ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser vedrørende regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Sammenligningstallene er ikke ændret, da overgangsbestemmelsen er anvendt, således at dagsværdien pr. 31. december 2015 anvendes som ny kostpris.

Ændringen har betydet, at årets resultat og egenkapitalen ultimo i år er forbedret med kr. 95.799.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav, som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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, amortisering af realkreditlån 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi vurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra fastsatte afkastkrav for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende og under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Beregningen tager udgangspunkt i de samlede huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang på 20.000 kr. med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau til 6,8 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

	2016	2015
Bruttofortjeneste	316.780	230.638
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	16.709
Driftsresultat	316.780	247.347
Andre finansielle indtægter	2.064	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.761	-18.493
Andre finansielle omkostninger	-147.037	-151.735
Resultat før skat	152.046	77.119
Skat af årets resultat.....	12.021	-14.460
Årets resultat	164.067	62.659
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	164.067	62.659
Disponeret i alt	164.067	62.659

AKTIVER

	2016	2015
Investeringsjendomme.....	6.150.000	6.150.000
Materielle anlægsaktiver	6.150.000	6.150.000
Anlægsaktiver	6.150.000	6.150.000
Andre tilgodehavender.....	26.139	36.401
Udskudt skatteaktiv.....	45.078	0
Tilgodehavender	71.217	36.401
Omsætningsaktiver	71.217	36.401
Aktiver	6.221.217	6.186.401

PASSIVER

	2016	2015
Anpartskapital.....	775.000	375.000
Overført resultat.....	173.279	9.212
1 Egenkapital	948.279	384.212
Gæld til realkreditinstitutter	3.974.617	4.128.296
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.974.617	4.128.296
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	151.889	151.116
Gæld til kreditinstitutter	752.956	810.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.376	46.813
Gæld til tilknyttede virksomheder	81.662	430.641
Selskabsskat	33.057	14.460
Anden gæld	125.926	101.250
Periodeafgrænsningsposter.....	11.950	14.650
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	110.505	104.005
Kortfristede gældsforpligtelser	1.298.321	1.673.893
Gældsforpligtelser	5.272.938	5.802.189
Passiver.....	6.221.217	6.186.401
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	375.000	400.000	0	775.000
Overført resultat.....	9.212	0	164.067	173.279
	<u>384.212</u>	<u>400.000</u>	<u>164.067</u>	<u>948.279</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4.126.506	151.889	3.316.274
	<u>4.126.506</u>	<u>151.889</u>	<u>3.316.274</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i CS Ejendomsinvest A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 1.326.304 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Vestergade 24, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 2.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 2.757.315 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Østergade 10/Stationsvej 2, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 4.050.000.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Den Jyske Sparekasse kr. 752.956 er der deponeret et ejerpantebrev på kr. 400.000 i ejendommen Vestergade 24, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 2.100.000, samt et ejerpantebrev på kr. 500.000 i ejendommene Vestergade 24, Vamdrup samt Østergade 10/Stationsvej 2, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 samlet udgør kr. 6.150.000.