

LIVE in IT ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30546393

---

Årsrapport for 2014

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22 / 9 2015



\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
----------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

Anvendt regnskabspraksis .....	4
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. april 2015

### Direktion



Henrik Svanstrøm Luxhøi



Anders Christian Sørensen

### GENERELT

Årsregnskabet for LIVE in IT ApS for 2014 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.

### 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**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er forfalden.

#### **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, regulering af investeringsaktiver og tilhørende gæld til dagsværdi 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 erhvervsejendomme 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 % til 7 %.

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 aktivets 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 nettorealisationværdi.

### **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 finansielle poster.

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

---

	2014	2013
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>327.646</b>	<b>376.215</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	-65.000	-27.955
1 Andre finansielle indtægter.....	1.361	0
2 Andre finansielle omkostninger.....	-157.432	-227.369
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>106.575</b>	<b>120.891</b>
Skat af årets resultat.....	-45.391	-53.249
<b>Årets resultat</b> .....	<b>61.184</b>	<b>67.642</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	61.184	67.642
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>61.184</b>	<b>67.642</b>

AKTIVER

	2014	2013
Investeringsejendomme.....	6.150.000	6.215.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.150.000</b>	<b>6.215.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>6.150.000</b>	<b>6.215.000</b>
Andre tilgodehavender.....	28.738	32.164
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>28.738</b>	<b>32.164</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>28.738</b>	<b>32.164</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>6.178.738</b>	<b>6.247.164</b>

PASSIVER

	2014	2013
Anpartskapital.....	375.000	375.000
Overført resultat.....	-53.447	-114.631
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>321.553</b>	<b>260.369</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	4.297.243	4.450.865
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.297.243</b>	<b>4.450.865</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	150.000	150.000
Gæld til kreditinstitutter .....	869.805	916.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	53.498	15.001
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	232.898	182.900
Gæld til associerede virksomheder .....	107.850	108.480
Selskabsskat .....	45.391	44.849
Anden gæld .....	91.500	118.400
Periodeafgrænsningsposter .....	9.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.559.942</b>	<b>1.535.930</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.857.185</b>	<b>5.986.795</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>6.178.738</b>	<b>6.247.164</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

		2014	2013
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>			
Prioritetsgæld reguleret til dagsværdi.....		1.361	0
		<u>1.361</u>	<u>0</u>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter.....		78.129	83.553
Renter, prioritetsgæld .....		73.504	77.814
Renter, kreditorer.....		4.436	1.783
Prioritetsgæld reguleret til dagsværdi.....		0	62.745
Renter, ej skattemæssigt fradrag .....		1.363	1.474
		<u>157.432</u>	<u>227.369</u>
		Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital.....	375.000	0	375.000
Overført resultat.....	-114.631	61.184	-53.447
	<u>260.369</u>	<u>61.184</u>	<u>321.553</u>

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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter .....	4.600.864	4.447.243	150.000	3.615.000
	<u>4.600.864</u>	<u>4.447.243</u>	<u>150.000</u>	<u>3.615.000</u>

**5 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.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 1.444.404 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Vestergade 24, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 2.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 3.002.839 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Østergade 10/Stationsvej 2, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 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 2014 udgør kr. 2.100.000, samt ejerpantebrev kr. 500.000 i ejendommen Østergade 10/Stationsvej 2, Vamdrup, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 4.050.000.

**7 Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive boligudlejning samt investering i ejendomme.