
Boligselskabet Lifa ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 14 20 95 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/4 2018

Flemming Faurholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Boligselskabet Lifa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. april 2018

Direktion

Flemming Faurholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Boligselskabet Lifa ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligselskabet Lifa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 11. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

mne26718

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligselskabet Lifa ApS Havnegade 32 7100 Vejle CVR-nr.: 14 20 95 81 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Direktion	Flemming Faurholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Skov Advokaterne Havneparken 4 7100 Vejle
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Vestre Engvej 1A 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		2.552.707	2.624.589
Personaleomkostninger	2	-2.434.568	-2.566.464
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-338.038	-351.431
Andre driftsomkostninger		-48.373	59.207
Resultat før finansielle poster		-268.272	-234.099
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		13.802.231	11.605.279
Finansielle indtægter	3	104.921	101.307
Finansielle omkostninger	4	-1.115.255	-1.399.858
Resultat før skat		12.523.625	10.072.629
Skat af årets resultat	5	288.714	-445.482
Årets resultat		12.812.339	9.627.147

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.802.231	9.079.026
Overført resultat		6.010.108	548.121
		12.812.339	9.627.147

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		5.333.406	5.446.482
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.805.388	2.218.723
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	7.138.794	7.665.205
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	40.612.330	33.566.769
Finansielle anlægsaktiver		40.612.330	33.566.769
Anlægsaktiver		47.751.124	41.231.974
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.392.019	1.001.645
Andre tilgodehavender		3.108.262	2.551.693
Udskudt skatteaktiv		29.174	23.230
Selskabsskat		282.770	372.985
Tilgodehavender		4.812.225	3.949.553
Likvide beholdninger		317.781	125.023
Omsætningsaktiver		5.130.006	4.074.576
Aktiver		52.881.130	45.306.550

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.881.257	9.079.026
Overført resultat		7.532.698	1.522.590
Egenkapital	8	23.623.955	10.811.616
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		531.072	287.742
Hensatte forpligtelser		531.072	287.742
Gæld til realkreditinstitutter		1.935.762	2.040.268
Anden gæld		12.389.804	11.913.465
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.325.566	13.953.733
Gæld til realkreditinstitutter	9	119.385	133.244
Kreditinstitutter		0	9.995.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.498	83.078
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.907.396	9.677.992
Anden gæld	9	328.258	363.756
Kortfristede gældsforpligtelser		14.400.537	20.253.459
Gældsforpligtelser		28.726.103	34.207.192
Passiver		52.881.130	45.306.550
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, administration og drift af samme samt konsulentvirksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.331.312	2.442.278
Andre omkostninger til social sikring	49.765	50.131
Andre personaleomkostninger	<u>53.491</u>	<u>74.055</u>
	<u>2.434.568</u>	<u>2.566.464</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>104.921</u>	<u>101.307</u>
	<u>104.921</u>	<u>101.307</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	541.204	551.297
Andre finansielle omkostninger	<u>574.051</u>	<u>848.561</u>
	<u>1.115.255</u>	<u>1.399.858</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-282.770	-372.985
Årets udskudte skat	<u>-5.944</u>	<u>818.467</u>
	<u>-288.714</u>	<u>445.482</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	5.653.788	4.049.393	105.598
Tilgang i årets løb	0	100.000	0
Afgang i årets løb	0	-661.700	0
Kostpris 31. december	<u>5.653.788</u>	<u>3.487.693</u>	<u>105.598</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	207.306	1.830.670	105.598
Årets afskrivninger	113.076	224.962	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-373.327	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>320.382</u>	<u>1.682.305</u>	<u>105.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.333.406</u>	<u>1.805.388</u>	<u>0</u>

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2017 DKK	2016 DKK
Kostpris 1. januar	24.200.001	24.200.001
Kostpris 31. december	<u>24.200.001</u>	<u>24.200.001</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.079.026	-2.526.253
Årets resultat	13.802.231	11.605.279
Udbytte til moderselskabet	-7.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>15.881.257</u>	<u>9.079.026</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>531.072</u>	<u>287.742</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40.612.330</u>	<u>33.566.769</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Lifa Ejendomme I ApS	Vejle	5.000.000	100%
Lifa Ejendomme II ApS	Vejle	500.000	100%
Lifa Ejendomme III ApS	Vejle	125.000	100%

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	210.000	9.079.026	1.522.590	10.811.616
Årets resultat	0	6.802.231	6.010.108	12.812.339
Egenkapital 31. december	210.000	15.881.257	7.532.698	23.623.955

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.460.270	1.516.986
Mellem 1 og 5 år	475.492	523.282
Langfristet del	1.935.762	2.040.268
Inden for 1 år	119.385	133.244
	2.055.147	2.173.512
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	12.389.804	11.913.465
Langfristet del	12.389.804	11.913.465
Øvrig kortfristet gæld	328.258	363.756
	12.718.062	12.277.221

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.333.406	5.446.482

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat samt for fællesregistrering af moms.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Lifa ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 FF Holding, Vejle ApS og dennes 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver, herunder domicilejendom

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (domicilejendom)	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.