
Boligselskabet Lifa ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 14 20 95 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2019

Flemming Faurholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. juni 2019

Direktion

Flemming Faurholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Boligselskabet Lifa ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligselskabet Lifa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hellerup, den 17. juni 2019

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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		2.072.770	2.552.707
Personaleomkostninger	2	-2.772.015	-2.434.568
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-263.542	-338.038
Andre driftsomkostninger		-56.124	-48.373
Resultat før finansielle poster		-1.018.911	-268.272
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		30.259.482	13.802.231
Finansielle indtægter	3	177.862	104.921
Finansielle omkostninger	4	-778.039	-1.115.255
Resultat før skat		28.640.394	12.523.625
Skat af årets resultat	5	351.262	288.714
Årets resultat		28.991.656	12.812.339

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.262.013	6.802.231
Overført resultat	7.729.643	6.010.108
	28.991.656	12.812.339

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		5.220.330	5.333.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.744.220	1.805.388
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	6.964.550	7.138.794
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	57.098.200	40.612.330
Finansielle anlægsaktiver		57.098.200	40.612.330
Anlægsaktiver		64.062.750	47.751.124
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.091.551	1.392.019
Andre tilgodehavender		3.288.478	3.108.262
Udskudt skatteaktiv		64.960	29.174
Selskabsskat		315.476	282.770
Tilgodehavender		5.760.465	4.812.225
Likvide beholdninger		215.421	317.781
Omsætningsaktiver		5.975.886	5.130.006
Aktiver		70.038.636	52.881.130

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		32.143.270	15.881.257
Overført resultat		15.262.342	7.532.698
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Egenkapital	8	52.615.612	23.623.955
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		663.057	531.072
Hensatte forpligtelser		663.057	531.072
Gæld til realkreditinstitutter		1.822.523	1.935.762
Anden gæld		12.885.396	12.389.804
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.707.919	14.325.566
Gæld til realkreditinstitutter	9	99.636	119.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.129	45.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.424.718	13.907.396
Anden gæld	9	468.565	328.258
Kortfristede gældsforpligtelser		2.052.048	14.400.537
Gældsforpligtelser		16.759.967	28.726.103
Passiver		70.038.636	52.881.130
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.

	2018	2017
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.594.649	2.331.312
Andre omkostninger til social sikring	105.599	49.765
Andre personaleomkostninger	71.767	53.491
	2.772.015	2.434.568
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	6
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	56.126	0
Andre finansielle indtægter	121.736	104.921
	177.862	104.921
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	271.725	541.204
Andre finansielle omkostninger	506.314	574.051
	778.039	1.115.255
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-315.476	-282.770
Årets udskudte skat	-35.786	-5.944
	-351.262	-288.714

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.653.788	3.487.693	105.598
Tilgang i årets løb	0	225.422	0
Afgang i årets løb	0	-382.352	0
Kostpris 31. december	5.653.788	3.330.763	105.598
Ned- og afskrivninger 1. januar	320.382	1.682.305	105.598
Årets afskrivninger	113.076	150.470	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-246.232	0
Ned- og afskrivninger 31. december	433.458	1.586.543	105.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.220.330	1.744.220	0

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	24.291.873	24.200.001
Kostpris 31. december	24.291.873	24.200.001
Værdireguleringer 1. januar	15.881.257	9.079.026
Årets resultat	30.167.610	13.802.231
Udbytte til moderselskabet	-13.905.597	-7.000.000
Værdireguleringer 31. december	32.143.270	15.881.257
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	663.057	531.072
Regnskabsmæssig værdi 31. december	57.098.200	40.612.330

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lifa Ejendomme I ApS	Vejle	5.000.000	100%	36.890.848	22.770.722
Lifa Ejendomme II ApS	Vejle	500.000	100%	20.115.481	7.528.874
Lifa Ejendomme III ApS	Vejle	125.000	100%	-663.057	-131.986

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	210.000	15.881.257	7.532.699	0	23.623.956
Årets resultat	0	16.262.013	7.729.643	5.000.000	28.991.656
Egenkapital 31. december	210.000	32.143.270	15.262.342	5.000.000	52.615.612

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.435.031	1.460.270
Mellem 1 og 5 år	387.492	475.492
Langfristet del	1.822.523	1.935.762
Inden for 1 år	99.636	119.385
	1.922.159	2.055.147
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	12.885.396	12.389.804
Langfristet del	12.885.396	12.389.804
Øvrig kortfristet gæld	468.565	328.258
	13.353.961	12.718.062

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</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	5.220.330	5.333.406
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	310.978	270.753
Mellem 1 og 5 år	<u>168.986</u>	<u>100.208</u>
	<u>479.964</u>	<u>370.961</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	400.000	400.000
Andre 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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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 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.

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.