
Boligselskabet Lifa ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 14 20 95 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2017

Flemming Faurholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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

Noter, regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. maj 2017

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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 30. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		2.550.534	3.543.785
Personaleomkostninger	2	-2.492.409	-7.210.994
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-351.431	-341.888
Andre driftsomkostninger		59.207	0
Resultat før finansielle poster		-234.099	-4.009.097
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		11.605.279	4.473.105
Finansielle indtægter	3	101.307	53.207
Finansielle omkostninger	4	-1.399.858	-643.360
Resultat før skat		10.072.629	-126.145
Skat af årets resultat	5	-445.482	1.316.663
Årets resultat		9.627.147	1.190.518

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.687.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.079.026	0
Overført resultat		548.121	-496.982
		9.627.147	1.190.518

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		5.446.482	5.559.558
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.218.723	2.027.871
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	7.665.205	7.587.429
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	33.566.769	22.504.341
Finansielle anlægsaktiver		33.566.769	22.504.341
Anlægsaktiver		41.231.974	30.091.770
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.001.645	0
Andre tilgodehavender		2.551.693	2.495.991
Udskudt skatteaktiv		23.230	709.017
Selskabsskat		372.985	1.112.520
Tilgodehavender		3.949.553	4.317.528
Likvide beholdninger		125.023	118.137
Omsætningsaktiver		4.074.576	4.435.665
Aktiver		45.306.550	34.527.435

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.079.026	0
Overført resultat		1.522.590	974.469
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.687.500
Egenkapital	8	10.811.616	2.871.969
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		287.742	830.593
Hensatte forpligtelser		287.742	830.593
Gæld til realkreditinstitutter		2.040.268	2.170.305
Anden gæld		11.913.465	11.455.255
Langfristede gældsforpligtelser	9	13.953.733	13.625.560
Gæld til realkreditinstitutter	9	133.244	117.487
Kreditinstitutter		9.995.389	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.078	88.809
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.677.992	16.095.959
Anden gæld	9	363.756	897.058
Kortfristede gældsforpligtelser		20.253.459	17.199.313
Gældsforpligtelser		34.207.192	30.824.873
Passiver		45.306.550	34.527.435
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.442.278	7.164.507
Andre personaleomkostninger	50.131	46.487
	<u>2.492.409</u>	<u>7.210.994</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	52.730
Andre finansielle indtægter	101.307	477
	<u>101.307</u>	<u>53.207</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	551.297	573.433
Andre finansielle omkostninger	848.561	69.927
	<u>1.399.858</u>	<u>643.360</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-372.985	-1.112.520
Årets udskudte skat	818.467	-204.143
	<u>445.482</u>	<u>-1.316.663</u>

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	3.971.040	105.598
Tilgang i årets løb	0	565.000	0
Afgang i årets løb	0	-486.647	0
Kostpris 31. december	<u>5.653.788</u>	<u>4.049.393</u>	<u>105.598</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	94.230	1.943.169	105.598
Årets afskrivninger	113.076	238.355	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-350.854	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>207.306</u>	<u>1.830.670</u>	<u>105.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.446.482</u>	<u>2.218.723</u>	<u>0</u>

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

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	-2.526.253	-6.999.358
Årets resultat	<u>11.605.279</u>	<u>4.473.105</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>9.079.026</u>	<u>-2.526.253</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>287.742</u>	<u>830.593</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.566.769</u>	<u>22.504.341</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lifa Ejendomme I ApS	Vejle	5.000.000	100%	12.490.978	12.985.014
Lifa Ejendomme II ApS	Vejle	500.000	100%	21.075.792	-1.428.550
Lifa Ejendomme III ApS	Vejle	125.000	100%	-287.742	48.815

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	210.000	0	974.469	1.687.500	2.871.969
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.687.500	-1.687.500
Årets resultat	0	9.079.026	548.121	0	9.627.147
Egenkapital 31. december	210.000	9.079.026	1.522.590	0	10.811.616

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.516.986	1.699.164
Mellem 1 og 5 år	<u>523.282</u>	<u>471.141</u>
Langfristet del	2.040.268	2.170.305
Inden for 1 år	<u>133.244</u>	<u>117.487</u>
	<u>2.173.512</u>	<u>2.287.792</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>11.913.465</u>	<u>11.455.255</u>
Langfristet del	11.913.465	11.455.255
Øvrig kortfristet gæld	<u>363.756</u>	<u>897.058</u>
	<u>12.277.221</u>	<u>12.352.313</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</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	5.446.482	5.559.558

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, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Boligselskabet Lifa ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven, er udbytte flyttet op som en særskilt post under egenkapitalen. For 2015 betyder det uændret balancesum, men en forhøjet egenkapital på DKK 1.687.500 pr. 31. december 2015.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket koncernen eller moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

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

Bruttofortjeneste

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

Noter, regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Noter, regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med FF Holding, Vejle ApS og dennes 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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.

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 nominel værdi.