
Boligselskabet Lifa ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 14 20 95 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/5 2021

Flemming Faurholm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Boligselskabet Lifa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. maj 2021

Direktion

Flemming Faurholm
adm. direktør

Joan Pedersen

Frederik 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 12. maj 2021

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 Joan Pedersen Frederik Faurholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Skov Advokaterne Havneparken 4 7100 Vejle
Pengeinstitut	Danske Bank Kolding Åpark 8H 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 69.602.995, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 124.985.090.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		1.610.230	2.063.996
Personaleomkostninger	1	-2.598.122	-2.715.700
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-220.186	-208.462
Resultat før finansielle poster		-1.208.078	-860.166
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		70.853.975	13.778.945
Finansielle indtægter	2	91.621	209.003
Finansielle omkostninger	3	-485.538	-625.157
Resultat før skat		69.251.980	12.502.625
Skat af årets resultat	4	351.015	263.858
Årets resultat		69.602.995	12.766.483

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	65.853.975	8.078.945
Overført resultat	-1.250.980	-312.462
	69.602.995	12.766.483

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		4.994.178	5.107.254
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.911.813	1.773.834
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	6.905.991	6.881.088
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	130.368.063	65.048.822
Finansielle anlægsaktiver		130.368.063	65.048.822
Anlægsaktiver		137.274.054	71.929.910
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.363.666	1.984.632
Andre tilgodehavender		443.941	325.748
Udskudt skatteaktiv		119.712	95.605
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		326.908	233.213
Tilgodehavender		3.254.227	2.639.198
Likvide beholdninger		153.677	1.195.321
Omsætningsaktiver		3.407.904	3.834.519
Aktiver		140.681.958	75.764.429

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		106.076.190	40.222.215
Overført resultat		13.698.900	14.949.880
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	5.000.000
Egenkapital		124.985.090	60.382.095
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	534.734
Hensatte forpligtelser		0	534.734
Gæld til realkreditinstitutter		1.625.049	1.723.160
Anden gæld		3.010.573	8.415.382
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.635.622	10.138.542
Gæld til realkreditinstitutter	7	98.634	99.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.417	67.631
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.332.176	4.100.000
Anden gæld	7	585.019	442.050
Kortfristede gældsforpligtelser		11.061.246	4.709.058
Gældsforpligtelser		15.696.868	14.847.600
Passiver		140.681.958	75.764.429
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	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	40.222.215	14.949.880	5.000.000	60.382.095
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	65.853.975	-1.250.980	5.000.000	69.602.995
Egenkapital 31. december	210.000	106.076.190	13.698.900	5.000.000	124.985.090

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.389.877	2.455.736
Andre omkostninger til social sikring	80.875	125.075
Andre personaleomkostninger	127.370	134.889
	2.598.122	2.715.700
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	71.517	140.172
Andre finansielle indtægter	20.104	68.831
	91.621	209.003
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	292.162	106.496
Andre finansielle omkostninger	193.376	518.661
	485.538	625.157
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-326.908	-233.213
Årets udskudte skat	-24.107	-30.645
	-351.015	-263.858

Noter til årsregnskabet

5 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	3.455.763	105.598
Tilgang i årets løb	0	245.089	0
Kostpris 31. december	<u>5.653.788</u>	<u>3.700.852</u>	<u>105.598</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	546.534	1.681.929	105.598
Årets afskrivninger	<u>113.076</u>	<u>107.110</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>659.610</u>	<u>1.789.039</u>	<u>105.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.994.178</u>	<u>1.911.813</u>	<u>0</u>

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2020 DKK	2019 DKK
Kostpris 1. januar	<u>24.291.873</u>	<u>24.291.873</u>
Kostpris 31. december	<u>24.291.873</u>	<u>24.291.873</u>
Værdireguleringer 1. januar	40.222.215	32.143.270
Årets resultat	70.853.975	13.778.945
Udbytte til moderselskabet	<u>-5.000.000</u>	<u>-5.700.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>106.076.190</u>	<u>40.222.215</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>534.734</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>130.368.063</u>	<u>65.048.822</u>

Noter til årsregnskabet

6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lifa Ejendomme I ApS	Vejle	5.000.000	100%	86.363.198	46.147.762
Lifa Ejendomme II ApS	Vejle	500.000	100%	42.744.935	22.911.549
Lifa Ejendomme III ApS	Vejle	125.000	100%	1.259.930	1.794.664

7 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.233.066	1.336.697
Mellem 1 og 5 år	391.983	386.463
Langfristet del	1.625.049	1.723.160
Inden for 1 år	98.634	99.377
	1.723.683	1.822.537
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	3.010.573	8.415.382
Langfristet del	3.010.573	8.415.382
Øvrig kortfristet gæld	585.019	442.050
	3.595.592	8.857.432

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.994.178	5.107.254
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	316.065	473.641
Mellem 1 og 5 år	<u>33.053</u>	<u>304.214</u>
	<u>349.118</u>	<u>777.855</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	0	247.746
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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Lifa ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelser. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelser 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 serviceydelser.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og salg 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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.