
Boligselskabet Lifa ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 14 20 95 81

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/6 2023

Flemming Faurholm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. juni 2023

Direktion

Flemming Faurholm
Direktør

Frederik Faurholm
Direktør

Joan Pedersen
Direktør

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Trekantområdet, den 13. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor
mne27737

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 Frederik Faurholm Joan Pedersen
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 2022 udviser et underskud på DKK 14.009.609, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 123.361.171.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.751.872	1.951.551
Personaleomkostninger	1	-2.688.971	-2.667.412
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-174.663	-229.313
Andre driftsomkostninger		0	-11.333
Resultat før finansielle poster		-111.762	-956.507
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-13.757.234	23.310.077
Finansielle indtægter	2	97.026	177.138
Finansielle omkostninger	3	-307.840	-403.079
Resultat før skat		-14.079.810	22.127.629
Skat af årets resultat	4	70.201	258.061
Årets resultat		-14.009.609	22.385.690

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-18.757.234	8.310.077
Overført resultat	4.747.625	9.075.613
	-14.009.609	22.385.690

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.768.026	4.881.102
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.546.094	1.779.243
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	6.314.120	6.660.345
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	119.920.906	138.678.140
Finansielle anlægsaktiver		119.920.906	138.678.140
Anlægsaktiver		126.235.026	145.338.485
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.314.246	2.393.606
Andre tilgodehavender		1.700.810	458.982
Udskudt skatteaktiv		190.321	155.175
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		35.057	222.596
Tilgodehavender		8.240.434	3.230.359
Likvide beholdninger		333.708	417.180
Omsætningsaktiver		8.574.142	3.647.539
Aktiver		134.809.168	148.986.024

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		95.629.033	114.386.267
Overført resultat		27.522.138	22.774.513
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Egenkapital		123.361.171	142.370.780
Gæld til realkreditinstitutter		1.997.195	1.993.636
Anden gæld		182.871	174.133
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.180.066	2.167.769
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	6.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.832	86.306
Gæld til tilknyttede virksomheder		170.591	0
Anden gæld	7	9.034.508	4.354.805
Kortfristede gældsforpligtelser		9.267.931	4.447.475
Gældsforpligtelser		11.447.997	6.615.244
Passiver		134.809.168	148.986.024
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	210.000	114.386.267	22.774.513	5.000.000	142.370.780
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-18.757.234	4.747.625	0	-14.009.609
Egenkapital 31. december	210.000	95.629.033	27.522.138	0	123.361.171

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.539.296	2.467.511
Andre omkostninger til social sikring	86.509	90.031
Andre personaleomkostninger	63.166	109.870
	<u>2.688.971</u>	<u>2.667.412</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.205	165.815
Andre finansielle indtægter	39.821	11.323
	<u>97.026</u>	<u>177.138</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	5.071
Andre finansielle omkostninger	307.840	398.008
	<u>307.840</u>	<u>403.079</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-35.057	-222.596
Årets udskudte skat	-35.144	-35.465
	<u>-70.201</u>	<u>-258.061</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.653.788	3.684.519	105.598
Afgang i årets løb	0	-171.562	0
Kostpris 31. december	5.653.788	3.512.957	105.598
Ned- og afskrivninger 1. januar	772.686	1.905.276	105.598
Årets afskrivninger	113.076	61.587	0
Ned- og afskrivninger 31. december	885.762	1.966.863	105.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.768.026	1.546.094	0

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2022	2021
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	24.291.873	24.291.873
Kostpris 31. december	24.291.873	24.291.873
Værdireguleringer 1. januar	114.386.267	106.076.190
Årets resultat	-13.757.234	23.310.077
Modtagne udbytter	-5.000.000	-15.000.000
Værdireguleringer 31. december	95.629.033	114.386.267
Regnskabsmæssig værdi 31. december	119.920.906	138.678.140

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lifa Ejendomme I ApS	Vejle	5.000.000	100%	77.157.050	-15.797.897
Lifa Ejendomme II ApS	Vejle	500.000	100%	41.278.020	1.922.295
Lifa Ejendomme III ApS	Vejle	125.000	100%	1.485.844	118.368
				119.920.914	-13.757.234

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.997.195	1.968.183
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>25.453</u>
Langfristet del	1.997.195	1.993.636
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>6.364</u>
	<u>1.997.195</u>	<u>2.000.000</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>182.871</u>	<u>174.133</u>
Langfristet del	182.871	174.133
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>9.034.508</u>	<u>4.354.805</u>
	<u>9.217.379</u>	<u>4.528.938</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	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	4.768.026	4.881.102
---	-----------	-----------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	<u>113.894</u>	<u>274.715</u>
	<u>113.894</u>	<u>274.715</u>

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 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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.

Resultatopgørelse

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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

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 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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 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.