
***Lifa Ejendomme I ApS
(tidligere FF Erhverv II af
23/6 2008 ApS)***

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 20 04 36 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

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

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lifa Ejendomme I 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2016

Direktion

Flemming Faurholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lifa Ejendomme I ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lifa Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lifa Ejendomme I ApS
Havnegade 32
7100 Vejle

CVR-nr.: 20 04 36 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed,

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 | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 6.544.454 | 6.749.005 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1 | -2.258.008 | -77.617.768 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 4.286.446 | -70.868.763 |
| Finansielle indtægter | 2 | 211.402 | 104.906 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -973.732 | -1.244.602 |
| Resultat før skat | | 3.524.116 | -72.008.459 |
| Skat af årets resultat | 4 | -861.296 | 17.380.608 |
| Årets resultat | | 2.662.820 | -54.627.851 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------|--------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 2.662.820 | -54.627.851 |
| | | 2.662.820 | -54.627.851 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 93.450.000 | 93.450.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 93.450.000 | 93.450.000 |
| Anlægsaktiver | | 93.450.000 | 93.450.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.630 | 15.153 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 8.334.764 | 2.616.527 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 19.375 |
| Tilgodehavender | | 8.343.394 | 2.651.055 |
| Likvide beholdninger | | 1.167.408 | 4.305.754 |
| Omsætningsaktiver | | 9.510.802 | 6.956.809 |
| Aktiver | | 102.960.802 | 100.406.809 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Overført resultat | | -5.494.036 | -8.156.856 |
| Egenkapital | 7 | -494.036 | -3.156.856 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 845.335 | 1.331.412 |
| Andre hensættelser | | 227.419 | 256.186 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.072.754 | 1.587.598 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 98.067.242 | 97.964.554 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 98.067.242 | 97.964.554 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 584.221 | 22.994 |
| Selskabsskat | | 1.347.373 | 1.096.669 |
| Anden gæld | | 2.383.248 | 2.891.850 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.314.842 | 4.011.513 |
| Gældsforpligtelser | | 102.382.084 | 101.976.067 |
| Passiver | | 102.960.802 | 100.406.809 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|--------------------------|---------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | -2.155.320 | -77.019.447 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | -102.688 | -598.321 |
| | <u>-2.258.008</u> | <u>-77.617.768</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 204.878 | 82.706 |
| Andre finansielle indtægter | 6.524 | 22.200 |
| | <u>211.402</u> | <u>104.906</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 973.732 | 1.244.602 |
| | <u>973.732</u> | <u>1.244.602</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 1.347.373 | 1.096.669 |
| Årets udskudte skat | -486.077 | -18.477.277 |
| | <u>861.296</u> | <u>-17.380.608</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 172.969.447 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 |
| Valutakursregulering | 0 |
| Tilgang i årets løb | 2.155.320 |
| Kostpris 31. december | <u>175.124.767</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | -79.519.447 |
| Årets værdireguleringer | -2.155.320 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-81.674.767</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>93.450.000</u> |
| Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene | |

Ved fastsættelse af dagsværdi er benyttet et afkastkrav på ca. 6-8 %

6 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:

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 98.067.242 | 97.964.554 |
| Langfristet del | 98.067.242 | 97.964.554 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>98.067.242</u> | <u>97.964.554</u> |

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 5.000.000 | -8.156.856 | -3.156.856 |
| Årets resultat | 0 | 2.662.820 | 2.662.820 |
| Egenkapital 31. december | 5.000.000 | -5.494.036 | -494.036 |

Selskabets ledelse forventer at selskabskapitalen reetableres ved egen indtjening. Ledelsen vil på den ordinære generalforsamling, redegøre for selskabets økonomiske stilling.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | 2015 | 2014 |
|---|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 93.450.000 | 93.629.450 |

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lifa Ejendomme I ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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.

Regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forven-

Regnskabspraksis

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.