
Lifa Ejendomme I ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 20 04 36 44

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 kapitalejeren i Lifa Ejendomme I ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lifa Ejendomme I 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

Lifa Ejendomme I ApS
Havnegade 32
7100 Vejle

CVR-nr.: 20 04 36 44
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 før værdireguleringer		6.667.875	6.477.468
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	23.658.702	8.400.983
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		30.326.577	14.878.451
Finansielle indtægter	3	85.085	243.554
Finansielle omkostninger	4	-1.218.432	-1.000.383
Resultat før skat		29.193.230	14.121.622
Skat af årets resultat	5	-6.422.508	-3.106.748
Årets resultat		22.770.722	11.014.874

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.700.000	2.385.726
Overført resultat	19.070.722	8.629.148
	22.770.722	11.014.874

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		146.800.000	120.300.000
Materielle anlægsaktiver	6	146.800.000	120.300.000
Anlægsaktiver		146.800.000	120.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.258.392	3.172.313
Andre tilgodehavender		287.954	1.608
Tilgodehavender		1.546.346	3.173.921
Likvide beholdninger		3.890.483	1.877.958
Omsætningsaktiver		5.436.829	5.051.879
Aktiver		152.236.829	125.351.879

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		28.190.848	9.120.126
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.700.000	2.385.726
Egenkapital	7	36.890.848	16.505.852
Hensættelse til udskudt skat		10.211.936	4.970.740
Andre hensættelser		162.615	144.393
Hensatte forpligtelser		10.374.551	5.115.133
Gæld til realkreditinstitutter		97.881.140	97.556.388
Langfristede gældsforpligtelser	8	97.881.140	97.556.388
Gæld til realkreditinstitutter	8	165.087	16.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.648	105.847
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.779.896	2.197.659
Selskabsskat		1.181.312	1.258.532
Anden gæld		2.744.347	2.596.115
Kortfristede gældsforpligtelser		7.090.290	6.174.506
Gældsforpligtelser		104.971.430	103.730.894
Passiver		152.236.829	125.351.879
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	23.658.702	8.400.983
	<u>23.658.702</u>	<u>8.400.983</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	71.833	237.648
Andre finansielle indtægter	13.252	5.906
	<u>85.085</u>	<u>243.554</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	82.406	51.437
Andre finansielle omkostninger	1.136.026	948.946
	<u>1.218.432</u>	<u>1.000.383</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.181.312	1.258.532
Årets udskudte skat	5.241.196	1.848.216
	<u>6.422.508</u>	<u>3.106.748</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	183.703.115
Tilgang i årets løb	2.841.298
Kostpris 31. december	<u>186.544.413</u>
Værdireguleringer 1. januar	-63.403.115
Årets værdireguleringer	23.658.702
Værdireguleringer 31. december	<u>-39.744.413</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>146.800.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af dagsværdi er benyttet et afkastkrav på ca. 6-7 %

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	9.120.126	2.385.726	16.505.852
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.385.726	-2.385.726
Årets resultat	0	19.070.722	3.700.000	22.770.722
Egenkapital 31. december	<u>5.000.000</u>	<u>28.190.848</u>	<u>3.700.000</u>	<u>36.890.848</u>

Noter til årsregnskabet

8 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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	97.177.320	94.335.532
Mellem 1 og 5 år	<u>703.820</u>	<u>3.220.856</u>
Langfristet del	97.881.140	97.556.388
Inden for 1 år	<u>165.087</u>	<u>16.353</u>
	<u>98.046.227</u>	<u>97.572.741</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	146.800.000	120.300.000
---	-------------	-------------

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

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lifa Ejendomme I 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

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 sandsyn-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

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.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på . De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.