



Lifi Invest ApS

Solbjerg Hedevej 202

8355 Solbjerg

CVR-nr. 29771421

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2017

Finn Pedersen
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Lifi Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2016 - 31. december 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 16. juni 2017

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Finn Pedersen', written over a circular stamp that contains the word 'Direktion'.

Finn Pedersen

Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lifi Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lifi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Solbjerg, den 16. juni 2017

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28312393

John Schantz
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lifi Invest ApS Solbjerg Hedevej 202 8355 Solbjerg
CVR-nr.	29771421
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Finn Pedersen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 199.156, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 5.843.510, og en egenkapital på kr. 1.544.913

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Lifi Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav. Ændringen har ingen beløbsmæssige effekter for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Ud over dette er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden,



Anvendt regnskabspraksis

beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		387.989	418.424
Driftsresultat		387.989	418.424
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		19.604	14.848
Andre finansielle indtægter		2.671	1.633
Finansielle omkostninger	1	-154.960	-143.171
Resultat før skat		255.304	291.734
Skat af årets resultat		-56.148	-66.524
Årets resultat		199.156	225.210
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		199.156	-274.790
Resultatdisponering		199.156	225.210



Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.600.000	5.600.000
Materielle anlægsaktiver		5.600.000	5.600.000
Anlægsaktiver		5.600.000	5.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	463.645
Andre tilgodehavender		38.768	15.399
Tilgodehavender		38.768	479.044
Likvide beholdninger		204.742	120.003
Omsætningsaktiver		243.510	599.047
Aktiver		5.843.510	6.199.047



Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		5.000	5.000
Overført resultat		1.414.913	1.215.757
Udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		1.544.913	1.845.757
Hensættelser til udskudt skat		433.100	399.100
Hensatte forpligtelser		433.100	399.100
Gæld til realkreditinstitutter		3.495.928	3.619.668
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.670	2.590
Langfristede gældsforpligtelser	2	3.502.598	3.622.258
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		130.175	70.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.831	27.500
Selskabsskat		22.148	37.224
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		156.745	197.137
Kortfristede gældsforpligtelser		362.899	331.932
Gældsforpligtelser		3.865.497	3.954.190
Passiver		5.843.510	6.199.047
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



Noter

	2016	2015
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	106	101
Andre finansielle omkostninger	154.854	143.070
	<u>154.960</u>	<u>143.171</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.495.928	130.175	3.013.580
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.670		
	<u>3.502.598</u>	<u>130.175</u>	<u>3.013.580</u>

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hemi Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskab er deponeret ejerpantebrev kr. 5.570.000 og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 5.600.000.