

Farverland A/S
CVR-nr. 29696888
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Farverland A/S
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

CVR-nr.: 29696888
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ino Dimsits, formand
Anders Lemvig
Jeanette Solvejg Hansen

Direktion

Anders Lemvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Farverland A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

Direktion

Anders Lemvig

Bestyrelse

Ino Dimsits
formand

Anders Lemvig

Jeanette Solvejg Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Farverland A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Farverland A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse af fast ejendom med henblik på udlejning, udvikling og videre salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udviser et underskud på 3.208 t.kr. efter nedskrivning af ejendom til dagsværdi med 2.154 t.kr. samt tab ved salg af ejendom på 451 t.kr. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Der forventes et forbedret resultat, før værdiregulering på ejendommen, i 2016.

Selskabet har tabt hele sin virksomhedskapital, og er således omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabets kapital ved fremtidige driftsoverskud.

Selskabets kapitalejer har afgivet tilsagn om løbende at tilføre selskabet den fornødne likviditet i takt med finansieringsbehovet, således at selskabet fortsat kan opfylde sine økonomiske forpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.142.752	2.005.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.154.081)	(1.456.738)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(12.612)	1.994
Andre eksterne omkostninger		(656.825)	(320.658)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.812.299)</u>	<u>(1.725.621)</u>
Driftsresultat		(2.493.065)	(1.495.188)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		194.559	0
Andre finansielle indtægter		10.273	1.934
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(667.692)	(609.497)
Andre finansielle omkostninger		<u>(252.447)</u>	<u>(275.422)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(3.208.372)	(2.378.173)
Skat af ordinært resultat	2	<u>0</u>	<u>523.197</u>
Årets resultat		<u>(3.208.372)</u>	<u>(1.854.976)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.208.372)</u>	<u>(1.854.976)</u>
		<u>(3.208.372)</u>	<u>(1.854.976)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		29.865.000	33.885.220
Materielle anlægsaktiver	3	<u>29.865.000</u>	<u>33.885.220</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.378.881	0
Udskudt skat	5	1.655.840	1.748.256
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>3.034.721</u>	<u>1.748.256</u>
Anlægsaktiver		<u>32.899.721</u>	<u>35.633.476</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.456	29.364
Andre tilgodehavender		3.000	418.586
Tilgodehavender		<u>86.456</u>	<u>447.950</u>
Likvide beholdninger		<u>30.071</u>	<u>6.190</u>
Omsætningsaktiver		<u>116.527</u>	<u>454.140</u>
Aktiver		<u>33.016.248</u>	<u>36.087.616</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(11.522.876)</u>	<u>(8.314.504)</u>
Egenkapital		<u>(7.522.876)</u>	<u>(4.314.504)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>85.564</u>	<u>87.791</u>
Hensatte forpligtelser		<u>85.564</u>	<u>87.791</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.826.292	16.774.399
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>7.120.000</u>	<u>7.120.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>22.946.292</u>	<u>23.894.399</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	953.236	947.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser		334.609	653.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.912.963	14.017.435
Anden gæld		<u>1.306.460</u>	<u>801.029</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.507.268</u>	<u>16.419.930</u>
Gældsforpligtelser		<u>40.453.560</u>	<u>40.314.329</u>
Passiver		<u>33.016.248</u>	<u>36.087.616</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	(8.314.504)	(4.314.504)
Årets resultat	0	(3.208.372)	(3.208.372)
Egenkapital ultimo	4.000.000	(11.522.876)	(7.522.876)

Noter

1. Going concern

Selskabets kapitalejer har afgivet tilsagn om løbende at tilføre selskabet den fornødne likviditet i takt med finansieringsbehovet, således at selskabet fortsat kan opfylde sine økonomiske forpligtelser.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	0	(523.197)
	<u>0</u>	<u>(523.197)</u>
		Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		51.466.958
Tilgange		122.361
Afgange		<u>(2.589.220)</u>
Kostpris ultimo		<u>49.000.099</u>
Dagsværdireguleringer primo		(17.581.738)
Årets dagsværdireguleringer		(1.703.361)
Tilbageførsel ved afgange		<u>150.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(19.135.099)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>29.865.000</u>

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en nettolejemodel.

Der er ikke anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 9,00 %.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Noter

	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.	Udskudt skat kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	1.748.256
Tilgange	1.184.322	0
Afgange	0	(92.416)
Kostpris ultimo	1.184.322	1.655.840
Dagsværdireguleringer	194.559	0
Opskrivninger ultimo	194.559	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.378.881	1.655.840

For kapitalandele i Kooperationens Hus ApS opgøres dagsværdi af kapitalandele som den indre værdi af anparterne, da Kooperationens Hus ApS' balance primært er opgjort af aktiver, der indregnes til dagsværdi. Disse aktiver handles på et aktivt marked, hvorfor dagsværdien kan måles pålideligt. Denn udgør 1.378.881 kr. (mod 0 t.kr. i 2014)

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.242.326	1.519.261
Gældsforpligtelser	4.717	6.868
Fremførbare skattemæssige underskud	408.797	222.127
	1.655.840	1.748.256
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital	Antal	
Aktier	40.000	100,00
	40.000	4.000.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	947.589	953.236	15.826.292	11.924.350
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.120.000	0
	947.589	953.236	22.946.292	11.924.350

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har kautioneret for øvrige koncernselskabers bankgæld.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København