



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FAKLE APS
DANNEBROGS ALLE 5, 2800 LYNGBY
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2017

Frederik Fausing

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fakle ApS Dannebrog's Alle 5 2800 Lyngby
	CVR-nr.: 29 30 75 63 Stiftet: 18. januar 2006 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Michael Klentz Frederik Stig Dragsdahl Fausing
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Fagle 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 1. marts 2017

Direktion:

Michael Klentz

Frederik Stig Dragsdahl Fausing

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Fakle ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fakle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 ERKLÆRINGER

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.

København, den 1. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering samt hermed beslægtet virksomhed.

Vurdering af ejendomme

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2016 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på DKK 156.764 mod DKK 25.230 for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK -477.612.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Ledelsen forventer at selskabets fremtidige indtjening vil inddække den negative kapital. Såfremt det ikke lykkedes vil kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Selskabets finansiering er fra anpartshavere uopsigeligt i 12 måneder. Selskabets anpartshavere vil i det omfang det er nødvendigt finansiere selskabets drift i 2016/17. Ved eventuel negativ drift i 2016/17 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		43.931	70.902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		150.000	0
DRIFTSRESULTAT		193.931	70.902
Andre finansielle indtægter.....	1	435	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-35.817	-38.667
RESULTAT FØR SKAT		158.549	32.235
Skat af årets resultat.....	3	-1.785	-7.005
ÅRETS RESULTAT		156.764	25.230
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		156.764	25.230
I ALT		156.764	25.230

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		1.650.000	1.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.650.000	1.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.650.000	1.500.000
Andre tilgodehavender.....		7.350	0
Tilgodehavender.....		7.350	0
Likvide beholdninger.....		74.916	61.070
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		82.266	61.070
AKTIVER.....		1.732.266	1.561.070

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-602.612	-759.376
EGENKAPITAL.....	5	-477.612	-634.376
Hensættelse til udskudt skat.....		8.653	6.868
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.653	6.868
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.452.462	1.520.435
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		611.242	584.556
Gæld til associerede virksomheder.....		41.133	25.670
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.104.837	2.130.661
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	67.538	0
Modtagne forudbetalinger fra lejer.....		20.100	20.100
Anden gæld.....		8.750	37.817
Kortfristede gældsforpligtelser.....		96.388	57.917
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.201.225	2.188.578
PASSIVER.....		1.732.266	1.561.070
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	435	0	
	435	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	35.817	38.667	
	35.817	38.667	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	7.005	
Regulering af udskudt skat.....	1.785	0	
	1.785	7.005	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. oktober 2015.....		1.300.000	
Kostpris 30. september 2016.....		1.300.000	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		200.000	
Årets opskrivninger		150.000	
Opskrivninger 30. september 2016.....		350.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		1.650.000	
<p>Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2016 hovedsagelig beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.</p> <p>Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2016 er benyttet en forrentningsprocent på 3,75 %.</p>			
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	-759.376	-634.376
Forslag til årets resultatdisponering.....		156.764	156.764
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	-602.612	-477.612

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.520.435	1.520.000	67.538	1.163.947	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	584.556	611.242	0	0	
Gæld til associerede virksomheder.....	25.670	41.133	0	0	
	2.130.661	2.172.375	67.538	1.163.947	
Eventualposter mv.					7
Selskabet har stillet en garanti til Totalkredit på tkr. 760.					
Hæftelse i sambeskatningen					
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 og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MIFF ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.520 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 1.650.					
Usikkerhed ved going concern					9
Selskabets finansiering er fra anpartshavere uopsigeligt i 12 måneder. Selskabets anpartshavere vil i det omfang det er nødvendigt finansiere selskabets drift i 2016/17. Ved eventuel negativ drift i 2016/17 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fakle ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.