



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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. januar 2018

Frederik Fausing

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2016 - 30. september 2017
Direktion	Michael Klentz Frederik Stig Dragsdahl Fausing
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Fakle 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 5. januar 2018

Direktion:

Michael Klentz

Frederik Stig Dragsdahl Fausing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Fakle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fakle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 5. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering samt hermed beslægtet virksomhed.

Vurdering af investeringsejendom

Investeringsejendom måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. september 2017 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på DKK 17.614 mod DKK 156.764 for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK -459.997.

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 2017/18. Ved eventuel negativ drift i 2017/18 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOM.....		49.920	43.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		50.000	150.000
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....		99.920	193.931
Andre finansielle indtægter.....	1	0	435
Andre finansielle omkostninger.....	2	-35.031	-35.817
RESULTAT FØR SKAT.....		64.889	158.549
Skat af årets resultat.....	3	-47.275	-1.785
ÅRETS RESULTAT.....		17.614	156.764
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		17.614	156.764
I ALT.....		17.614	156.764

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		1.700.000	1.650.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.700.000	1.650.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.700.000	1.650.000
Andre tilgodehavender.....		0	7.350
Tilgodehavender.....		0	7.350
Likvide beholdninger.....		54.976	74.916
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		54.976	82.266
AKTIVER.....		1.754.976	1.732.266

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-584.997	-602.612
EGENKAPITAL.....	5	-459.997	-477.612
Hensættelse til udskudt skat.....		55.928	8.653
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		55.928	8.653
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.391.079	1.452.462
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		623.466	611.242
Gæld til associerede virksomheder.....		41.955	41.133
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.056.500	2.104.837
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	73.695	67.538
Modtagne forudbetalinger fra lejer.....		20.100	20.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.750	8.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		102.545	96.388
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.159.045	2.201.225
PASSIVER.....		1.754.976	1.732.266
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	435	1
	0	435	
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	12.225	0	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	22.806	35.817	
	35.031	35.817	
Skat af årets resultat			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	33.000	0	3
Regulering af udskudt skat.....	14.275	1.785	
	47.275	1.785	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2016.....		1.300.000	
Kostpris 30. september 2017.....		1.300.000	
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		350.000	
Årets opskrivninger		50.000	
Opskrivninger 30. september 2017.....		400.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		1.700.000	
<p>Investeringsejendom, værdiansat til 1,7 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.</p> <p>Investeringsejendom består af 1 boligudlejningsejendom beliggende i København S.</p> <p>Investeringsejendommens dagsværdi vurderes pr. 30. september 2017 ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.</p> <p>Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2017 er benyttet en forrentningsprocent på 3,75 %.</p> <p>Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.</p> <p>Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 1.587 t.DKK og 1.813 t.DKK.</p>			

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2016.....		125.000	-602.611	-477.611	
Forslag til årets resultatdisponering.....			17.614	17.614	
Egenkapital 30. september 2017.....		125.000	-584.997	-459.997	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.520.000	1.464.774	73.695	1.096.299	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	611.242	623.466	0	0	
Gæld til associerede virksomheder	41.133	41.955	0	0	
	2.172.375	2.130.195	73.695	1.096.299	
 Eventualposter mv.					7
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.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MIFF ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.391 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 1.700.					
 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 2017/18. Ved eventuel negativ drift i 2017/18 vil desuden kapitaltilskud eller gældskonvertering være hensigten.					
 Medarbejderforhold					10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fakle ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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, anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

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 acontoskatter.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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