

K/S Falcon Road

c/o Adv. Henrik Stagetorn
Store Strandstræde 21, 1.
1255 København K

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

CVR nr. 10151325

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Falcon Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2019

Direktion:

Henrik Stagetorn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Falcon Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Falcon Road for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 21. maj 2019

Aaen & Co.

Statsautoriserede revisorer P/S

CVR-nr: 33241763

Bent Christensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne23307

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Falcon Road
c/o Adv. Henrik Stagetorn
Store Strandstræde 21, 1.
1255 København K

CVR-nr.: 10151325
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar Falcon Road Komplementar ApS

Direktion Henrik Stagetorn

Revision Aaen & Co.
Statsautoriserede revisorer P/S
Kongevejen 3
3000 Helsingør
CVR-nr: 33241763

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje ejendommen beliggende 1-13 Falcon Road, Battersea, London SW 11 2PL, England. Som led i ovenstående kan kommanditselskabet foretage kapitalplacering i værdipapirer samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse med hovedformålet.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 295.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.311.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.606.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 3.436.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Falcon Road for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggende, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	870.583	846.290
Lejeindtægter m.v. i alt		870.583	846.290
Administrationsomkostninger	2	-155.844	-151.432
Resultat før finansielle poster m.v.		714.739	694.858
Finansielle indtægter	3	88.167	72.543
Finansielle omkostninger	4	-507.624	-522.983
Resultat før værdiregulering		295.282	244.418
Værdireguleringer	5	1.310.567	1.098.963
ÅRETS RESULTAT		<u>1.605.849</u>	<u>1.343.381</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.605.849</u>	<u>1.343.381</u>
		<u>1.605.849</u>	<u>1.343.381</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	16.473.663	15.135.896
Materielle anlægsaktiver i alt		16.473.663	15.135.896
ANLÆGSAKTIVER I ALT		16.473.663	15.135.896
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	54.219	0
Tilgodehavende leje		13.638	15.716
Tilgodehavender i alt		67.857	15.716
Likvide beholdninger	12	1.005.544	653.987
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.073.401	669.703
AKTIVER I ALT		17.547.064	15.805.599

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	2.002.000	2.002.000
Overført resultat	8	1.433.558	-172.291
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.435.558</u>	<u>1.829.709</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	9	4.805.974	5.403.933
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>4.805.974</u>	<u>5.403.933</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	9	521.130	402.778
Anden gæld	10	8.581.584	8.169.179
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		202.818	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.305.532</u>	<u>8.571.957</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>14.111.506</u>	<u>13.975.890</u>
PASSIVER I ALT		<u>17.547.064</u>	<u>15.805.599</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Indtægter		
Lejeindtægter	870.583	837.862
Forsikringserstatning	0	8.428
	<hr/>	<hr/>
Indtægter i alt	870.583	846.290
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J D Wetherspoon Plc.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 106.347 p.a. Lejemålet løber indtil februar 2038 med en break option for lejer pr. maj 2023.		
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	24.660	36.957
Honorar, service charge	41.360	0
Revision, DK	15.000	19.000
Revision, DK, regulering tidligere år	-4.000	0
Bogførings- og VAT-honorar	10.645	24.358
Regnskabsudarbejdelse	35.000	35.000
Håndtering af KYC	0	20.978
Ejendomsvurdering	0	8.714
Honorar, Habro UK	20.680	0
Driftsomkostninger	10.478	5.766
Diverse omkostninger	2.021	659
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	155.844	151.432
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1	0
Realiseret kursgevinst, valuta	88.166	72.543
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	88.167	72.543
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	184.605	213.622
Renter, mellemregning kommanditister	313.571	300.371
Renter, komplementarselskab	9.448	8.990
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	507.624	522.983
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.575.356	1.289.876
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-237.589	-300.595
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-27.200	109.682
	<u>1.310.567</u>	<u>1.098.963</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	<u>17.476.757</u>	<u>17.476.757</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>1.655.234</u>	<u>1.655.234</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.340.861	-3.330.142
Årets regulering, afkastrelateret	1.575.356	1.289.876
Årets regulering, kursrelateret	-237.589	-300.595
	<u>-1.003.094</u>	<u>-2.340.861</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>16.473.663</u>	<u>15.135.896</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>1.991.521</u>	<u>1.803.782</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	106.347	96.321
Afkastkrav	5,00%	5,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>15.689.203</u>	<u>14.415.139</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>17.340.698</u>	<u>15.932.522</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	12.500	0
Tilgodehavende service charge	41.719	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	54.219	0
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 85.000, ultimo	8.500.000	8.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 20.020, ultimo	2.002.000	2.002.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	6.498.000	6.498.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	64.980	64.980
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-172.291	-1.515.672
Overført af årets resultat	1.605.849	1.343.381
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	1.433.558	-172.291
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	3.435.558	1.829.709
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	6.799.664	7.306.471
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	644.000	692.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-1.499.760	-1.390.078
Årets kursregulering	27.200	-109.682
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-1.472.560	-1.499.760
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	5.327.104	5.806.711
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.556.017	3.163.482
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.249.957	2.240.451
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	4.805.974	5.403.933
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	521.130	402.778
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Falcon Road Komplementar ApS	184.897	185.449
Mellemregning, kommanditister	8.168.008	7.825.686
Skyldige renter	18.284	34.923
Skyldig moms, UK	88.209	32.910
Skyldige omkostninger	122.186	90.211
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	8.581.584	8.169.179
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos Bank of Scotland er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 16.474.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i konto i Bank of Scotland med indestående på t.dkk 394.		