

K/S Falcon Road

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

Årsrapport for 2017

(15. regnskabsår)

CVR nr. 10151325

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. juni 2018

Henrik Stagetorn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 26. juni 2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 fejl-information, 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 26. juni 2018

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 2017 - 31. december 2017

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 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 244.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.099.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.343.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 1.830.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	846.290	910.840
Lejeindtægter m.v. i alt		846.290	910.840
Administrationsomkostninger	2	-151.432	-136.860
Resultat før finansielle poster m.v.		694.858	773.980
Finansielle indtægter	3	72.543	96
Finansielle omkostninger	4	-522.983	-651.701
Resultat før værdiregulering		244.418	122.375
Værdireguleringer	5	1.098.963	-1.427.142
ÅRETS RESULTAT		<u>1.343.381</u>	<u>-1.304.767</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.343.381</u>	<u>-1.304.767</u>
		<u>1.343.381</u>	<u>-1.304.767</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>15.135.896</u>	<u>14.146.615</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>15.135.896</u>	<u>14.146.615</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>15.135.896</u>	<u>14.146.615</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		<u>15.716</u>	<u>3.703</u>
Tilgodehavender i alt		<u>15.716</u>	<u>3.703</u>
Likvide beholdninger	11	<u>653.987</u>	<u>792.367</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>669.703</u>	<u>796.070</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.805.599</u>	<u>14.942.685</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000.			
Kontant andel af Stamkapital	7	2.002.000	2.002.000
Overført resultat	7	-172.291	-1.515.672
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.829.709</u>	<u>486.328</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	8	5.403.933	6.006.560
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>5.403.933</u>	<u>6.006.560</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	8	402.778	416.640
Anden gæld	9	8.169.179	7.824.061
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	209.096
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.571.957</u>	<u>8.449.797</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>13.975.890</u>	<u>14.456.357</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.805.599</u>	<u>14.942.685</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Indtægter		
Lejeindtægter	837.862	910.840
Forsikringserstatning	8.428	0
	<hr/>	<hr/>
Indtægter i alt	846.290	910.840
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J D Wetherspoon Plc.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 96.321 p.a. Lejemålene løber indtil februar 2038 med en break option for lejerne pr. maj 2023.		
	<hr/>	<hr/>
	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	36.957	24.139
Revision, DK	19.000	35.250
Bogførings- og VAT-honorar	24.358	36.639
Regnskabsudarbejdelse	35.000	0
Vedligeholdelse	5.766	40.023
Håndtering af KYC	20.978	0
Ejendomsvurdering	8.714	0
Diverse omkostninger	659	809
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	151.432	136.860
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	96
Realiseret kursgevinst, valuta	72.543	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	72.543	96
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	213.622	275.748
Renter, mellemregning kommanditister	300.371	228.604
Renter, komplementarselskab	8.990	8.554
Realiseret kurstab, valuta	0	138.795
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	522.983	651.701
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.289.876	-206.753
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-300.595	-2.327.632
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	109.682	1.107.243
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.098.963	-1.427.142
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	17.476.757	17.476.757
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.655.234	1.655.234
Regulering til dagsværdi, primo	-3.330.142	-795.757
Årets regulering, afkastrelateret	1.289.876	-206.753
Årets regulering, kursrelateret	-300.595	-2.327.632
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.340.861	-3.330.142
Dagsværdi, ultimo	15.135.896	14.146.615
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.803.782	1.629.194
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	96.321	96.321
Afkastkrav	5,00%	6,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	0,00%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	14.415.139	13.580.750
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	15.932.522	14.761.685
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 85.000, ultimo	8.500.000	8.500.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 20.020, ultimo	2.002.000	2.002.000
Resthæftelse i alt	6.498.000	6.498.000
Pr. anpart	64.980	64.980

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-1.515.672	-210.905
Overført af årets resultat	1.343.381	-1.304.767
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-172.291	-1.515.672
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.829.709	486.328
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	7.306.471	7.813.278
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	692.000	740.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-1.390.078	-282.835
Årets kursregulering	-109.682	-1.107.243
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-1.499.760	-1.390.078
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	5.806.711	6.423.200
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.163.482	1.667.174
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.240.451	4.339.386
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	5.403.933	6.006.560
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	402.778	416.640
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Falcon Road Komplementar ApS	185.449	176.459
Mellemregning, kommanditister	7.825.686	7.486.565
Skyldige renter	34.923	47.652
Skyldig moms, UK	32.910	38.782
Skyldige omkostninger	90.211	74.603
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	8.169.179	7.824.061
	<hr/>	<hr/>

NOTER

10 Personaleforhold

Der har i årets løb været 1 ansat.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Scotland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.136.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i konto i Bank of Scotland med indestående på t.dkk 349.