

K/S Falcon Road

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

Årsrapport for 2019

(17. regnskabsår)

CVR nr. 10151325

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. februar 2020

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 27. februar 2020

Bestyrelsen:

Henrik Stagetorn

Marianne Dema Kolos

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 27. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019

Komplementar Falcon Road Komplementar ApS

Bestyrelse Henrik Stagetorn
Marianne Dema Kolos

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets formål var 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. Ejendommen blev solgt den 18. december 2019 med en overdragelsesdato den 23. januar 2020.

Selskabet forventes opløst solvent i 2020.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -638.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.861.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.223.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 5.658.

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 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	906.179	870.583
Lejeindtægter m.v. i alt		906.179	870.583
Administrationsomkostninger	2	-630.804	-155.844
Resultat før finansielle poster m.v.		275.375	714.739
Finansielle indtægter	3	120.511	88.167
Finansielle omkostninger	4	-1.034.061	-507.624
Resultat før værdiregulering		-638.175	295.282
Værdireguleringer	5	2.861.003	1.310.567
ÅRETS RESULTAT		<u>2.222.828</u>	<u>1.605.849</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.222.828</u>	<u>1.605.849</u>
		<u>2.222.828</u>	<u>1.605.849</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	16.473.663
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>16.473.663</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>16.473.663</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	19.704.836	54.219
Tilgodehavende leje		0	13.638
Tilgodehavender i alt		<u>19.704.836</u>	<u>67.857</u>
Likvide beholdninger	12	<u>872.413</u>	<u>1.005.544</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>20.577.249</u>	<u>1.073.401</u>
AKTIVER I ALT		<u>20.577.249</u>	<u>17.547.064</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	2.002.000	2.002.000
Overført resultat	8	<u>3.656.386</u>	<u>1.433.558</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.658.386</u>	<u>3.435.558</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	9	<u>0</u>	<u>4.805.974</u>
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		<u>0</u>	<u>4.805.974</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	9	5.093.278	521.130
Anden gæld	10	9.610.642	8.581.584
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>214.943</u>	<u>202.818</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.918.863</u>	<u>9.305.532</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>14.918.863</u>	<u>14.111.506</u>
PASSIVER I ALT		<u>20.577.249</u>	<u>17.547.064</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	906.179	870.583
Lejeindtægter i alt	906.179	870.583

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.

	2019	2018
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	70.000	0
Ejendomsadministrationshonorar	33.754	24.660
Advokathonorar	89.004	0
Honorar, service charge	0	41.360
Revision, DK	15.000	15.000
Revision, DK, regulering tidligere år	5.000	-4.000
Revision, UK	14.483	0
Bogførings- og VAT-honorar	0	10.645
Regnskabsudarbejdelse	0	35.000
Salgsomkostninger	400.390	0
Honorar, Habro UK	0	20.680
Driftsomkostninger	-2.993	10.478
Diverse omkostninger	6.166	2.021
Administrationsomkostninger i alt	630.804	155.844
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	69	1
Realiseret kursgevinst, valuta	120.442	88.166
Finansielle indtægter i alt	120.511	88.167
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	114.169	184.605
Renter, mellemregning kommanditister	910.472	313.571
Renter, komplementarselskab	9.420	9.448
Finansielle omkostninger i alt	1.034.061	507.624

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	2.138.112	1.575.356
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.154.250	-237.589
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-431.359	-27.200
	<u>2.861.003</u>	<u>1.310.567</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	17.476.757	17.476.757
Afgang i året	-17.476.757	0
	<u>0</u>	<u>17.476.757</u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	17.476.757
	<u>0</u>	<u>1.655.234</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	1.655.234
	<u>0</u>	<u>1.655.234</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-1.003.094	-2.340.861
Årets regulering, afkastrelateret	2.138.112	1.575.356
Årets regulering, kursrelateret	1.154.250	-237.589
Afgang i året	-2.289.268	0
	<u>0</u>	<u>-1.003.094</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-1.003.094
	<u>0</u>	<u>16.473.663</u>
Dagsværdi, ultimo	0	16.473.663
	<u>0</u>	<u>16.473.663</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	1.991.521
	<u>0</u>	<u>1.991.521</u>

Ejendommen blev solgt den 18. december 2019 til en salgspris på t.gbp 2.250 med en overdragelsesdato den 23. januar 2020.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende salgssum, ejendom	19.426.319	0
Mellemregning, advokat	197.244	0
Tilgodehavende moms, DK	17.770	12.500
Tilgodehavende service charge	63.503	41.719
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	19.704.836	54.219
	<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	1.433.558	-172.291
Overført af årets resultat	2.222.828	1.605.849
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	3.656.386	1.433.558
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	5.658.386	3.435.558
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	6.134.479	6.799.664
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	581.000	644.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-1.472.560	-1.499.760
Årets kursregulering	431.359	27.200
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-1.041.201	-1.472.560
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	5.093.278	5.327.104
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	2.556.017
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.249.957
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	4.805.974
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	5.093.278	521.130
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Falcon Road Komplementar ApS	194.317	184.897
Mellemregning, kommanditister	8.912.966	8.168.008
Skyldige renter	16.836	18.284
Skyldig moms, UK	39.782	88.209
Skyldige omkostninger	446.741	122.186
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	9.610.642	8.581.584
	<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 tilgodehavende salgssum, ejendom og mellemregning med advokat med regnskabsmæssig værdi t.dkk 19.624.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i konto i Bank of Scotland med indestående på t.dkk 429.		