

K/S Falcon Road

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

Årsrapport for 2020

(18. regnskabsår)

CVR nr. 10151325

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. april 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 15. april 2021

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 24. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020

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 2021.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 931.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.041.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 110.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 10.

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 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (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 investeringsejendommenes 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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	56.466	906.179
Lejeindtægter m.v. i alt		56.466	906.179
Administrationsomkostninger	2	-146.194	-630.804
Resultat før finansielle poster m.v.		-89.728	275.375
Finansielle indtægter	3	1.136.276	120.511
Finansielle omkostninger	4	-115.415	-1.034.061
Resultat før værdiregulering		931.133	-638.175
Værdireguleringer	5	-1.041.201	2.861.003
ÅRETS RESULTAT		-110.068	2.222.828
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-110.068	2.222.828
		-110.068	2.222.828

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>71.535</u>	<u>19.704.836</u>
Tilgodehavender i alt		<u>71.535</u>	<u>19.704.836</u>
Likvide beholdninger	12	<u>137.728</u>	<u>872.413</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>209.263</u>	<u>20.577.249</u>
AKTIVER I ALT		<u>209.263</u>	<u>20.577.249</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	2.002.000
Overført resultat	8	9.582	3.656.386
EGENKAPITAL I ALT		9.582	5.658.386
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	9	0	0
Langfristede gældsforpligtelser, i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	9	0	5.093.278
Anden gæld	10	199.681	9.610.642
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	214.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		199.681	14.918.863
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		199.681	14.918.863
PASSIVER I ALT		209.263	20.577.249
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	56.466	906.179
Lejeindtægter i alt	56.466	906.179

Den indtægtsførte leje udgjorde den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J D Wetherspoon Plc.

Lejen udgjorde indtil salget af ejendommen GBP 106.347 p.a.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	71.750	70.000
Ejendomsadministrationshonorar	20.499	33.754
Advokathonorar	0	89.004
Revision, DK	10.000	15.000
Revision, DK, regulering tidligere år	3.500	5.000
Revision, UK	31.522	14.483
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	0
Salgsomkostninger	0	400.390
Driftsomkostninger	0	-2.993
Diverse omkostninger	5.704	6.166
Administrationsomkostninger i alt	146.194	630.804
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1	69
Realiseret kursgevinst, valuta	1.136.275	120.442
Finansielle indtægter i alt	1.136.276	120.511
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	7.126	114.169
Renter, mellemregning kommanditister	98.389	910.472
Renter, komplementarselskab	9.900	9.420
Finansielle omkostninger i alt	115.415	1.034.061

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	2.138.112
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	1.154.250
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.041.201	-431.359
	<u>-1.041.201</u>	<u>-431.359</u>
Værdireguleringer i alt	<u>-1.041.201</u>	<u>2.861.003</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	17.476.757
Afgang i året	0	-17.476.757
	<u>0</u>	<u>-17.476.757</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-1.003.094
Årets regulering, afkastrelateret	0	2.138.112
Årets regulering, kursrelateret	0	1.154.250
Afgang i året	0	-2.289.268
	<u>0</u>	<u>-2.289.268</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>0</u>	<u>0</u>

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende salgssum, ejendom	0	19.426.319
Mellemregning, advokat	0	197.244
Tilgodehavende moms, DK	4.484	17.770
Tilgodehavende service charge	67.051	63.503
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	71.535	19.704.836
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 85.000, ultimo	8.500.000	8.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 20.020, primo	2.002.000	2.002.000
Ændring i året	-2.002.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	2.002.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	8.500.000	6.498.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	85.000	64.980
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	3.656.386	1.433.558
Udlodning	-3.536.736	0
Overført af årets resultat	-110.068	2.222.828
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	9.582	3.656.386
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	9.582	5.658.386
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	6.134.479
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	581.000
Kursregulering, primo	-1.041.201	-1.472.560
Årets kursregulering	1.041.201	431.359
Kursregulering, ultimo	0	-1.041.201
Kursværdi, ultimo	0	5.093.278
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	5.093.278
10 Anden gæld		
Mellemregning med Falcon Road Komplementar ApS	147.119	194.317
Mellemregning, kommanditister	0	8.912.966
Skyldige renter	0	16.836
Skyldig moms, UK	42.562	39.782
Skyldige omkostninger	10.000	446.741
Anden gæld i alt	199.681	9.610.642
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		