

STATUSBOG

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg

c/o Kristensen Properties A/S, Regnbuepladsen 5, 4. sal, 1550 København V

CVR-nr. 21 27 46 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 29. april 2016

Bestyrelse



Jim Alkirk
formand



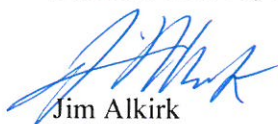
Anders Juel



Henrik Vad

Komplementar

Falkoner Alle 90, 1998 ApS



Jim Alkirk



Anders Juel



Henrik Vad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ole Skou
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4. sal
1550 København V

CVR-nr.: 21 27 46 82
Stiftet: 4. november 1998
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
18. regnskabsår

Bestyrelse

Jim Alkirk, formand
Anders Juel
Henrik Vad

Komplementar

Falkoner Alle 90, 1998 ApS

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.489 t.kr. mod 5.087 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 3.536 t.kr. mod 3.624 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	4.489.302	5.087.066
1 Andre finansielle indtægter	18.865	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-972.305	-1.462.592
Årets resultat	3.535.862	3.624.474
Forslag til resultatdisponering:		
Udlodning	1.000.000	2.500.000
Overføres til overført resultat	2.535.862	1.124.474
Disponeret i alt	3.535.862	3.624.474

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	98.000.000	98.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	98.000.000	98.000.000
	Anlægsaktiver i alt	98.000.000	98.000.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	79.507	4.009
	Andre tilgodehavender	0	766.035
	Tilgodehavender i alt	79.507	770.044
	Omsætningsaktiver i alt	79.507	770.044
	Aktiver i alt	98.079.507	98.770.044

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	4.400.000	4.400.000
5 Overført resultat	42.049.349	39.513.487
Egenkapital i alt	46.449.349	43.913.487
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	44.255.798	46.818.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.977.148	2.965.645
Gæld til tilknyttede virksomheder	167.620	172.626
Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.400.566	49.957.205
Kortfristet del af langfristet gæld	2.541.570	1.864.212
Gæld til pengeinstitutter	705.185	1.673.303
Anden gæld	982.837	1.361.837
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.229.592	4.899.352
Gældsforpligtelser i alt	51.630.158	54.856.557
Passiver i alt	98.079.507	98.770.044

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Kursgevinster på lån	18.865	0
	18.865	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	6.671	6.946
Andre renteomkostninger	965.634	1.455.646
	972.305	1.462.592
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2015	66.903.012	66.903.012
Kostpris 31. december 2015	66.903.012	66.903.012
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	31.096.988	31.096.988
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	31.096.988	31.096.988
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	98.000.000	98.000.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	4.400.000	4.400.000
	4.400.000	4.400.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	39.513.487	38.389.013
Årets overførte overskud eller underskud	2.535.862	1.124.474
	42.049.349	39.513.487

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.541.570	32.427.530	46.797.368	48.683.146
	2.541.570	32.427.530	46.797.368	48.683.146

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.797 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 98.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening udgør samlet sikkerhedsstillelse 233 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omhandler huslejeindtægter ekskl. moms som indregnes i resultatopgørelsen for en periode, indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.