

K/S Ballymoney

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29 17 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. januar 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december - Aktiver	9
Balance pr. 31. december - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Ballymoney.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

København, den 23. januar 2018

I bestyrelsen:

Steen Mørkøv Kristiansen (formand)

Ole Strøm

Arve Nilsson

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Ballymoney c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 17 06 65
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Ballymoney Komplementar ApS
Bestyrelse	Steen Mørkøv Kristiansen (formand) Ole Strøm Arve Nilsson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 1A Queen's Avenue, Ballymoney BT53 6BX, Antrim, Nordirland.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -91.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 479.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 387.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -18.761.

Finansiering

LMN Finance DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Bank of Ireland. Der er drøftelser med banken angående det fortsatte engagement. Det forventes, at den hidtidige LTV aftale fortsætter uændret i 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 Ballymoney 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 artopdelt 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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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.	2	1.238.187	1.311.406
Driftsomkostninger	3	-43.161	-45.667
Nettoleje		1.195.026	1.265.739
Administrationsomkostninger	4	-162.583	-162.128
Resultat før finansielle poster m.v.		1.032.443	1.103.611
Finansielle indtægter	5	160.919	360.180
Finansielle omkostninger	6	-1.284.670	-1.385.291
Resultat før værdiregulering		-91.308	78.500
Værdireguleringer	7	478.564	-4.120.751
ÅRETS RESULTAT		387.256	-4.042.251
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		387.256	-4.042.251
		387.256	-4.042.251

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	8	5.622.104	5.817.744
Materielle anlægsaktiver i alt		5.622.104	5.817.744
ANLÆGSAKTIVER I ALT		5.622.104	5.817.744
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	8.103	6.180
Tilgodehavender i alt		8.103	6.180
Likvide beholdninger		107.537	210.317
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		115.640	216.497
AKTIVER I ALT		5.737.744	6.034.241

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. 21.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	18.815.279	18.725.279
Overført resultat	10	-37.576.069	-37.963.325
EGENKAPITAL I ALT		-18.760.790	-19.238.046
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	21.338.821	22.420.023
Langfristede gældsforpligtelser i alt		21.338.821	22.420.023
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	327.257	303.912
Shortfall, LMN Finance DAC		2.509.833	2.163.743
Anden gæld	12	322.623	280.634
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	103.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.159.713	2.852.264
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		24.498.534	25.272.287
PASSIVER I ALT		5.737.744	6.034.241
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en ekstern valuarvurdering, der tager udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

I låneaftalen med selskabets 1. prioritetslångiver, LMN Finance DAC, er en LTV-klausul, som indebærer, at lånets størrelse ikke må overstige 82% af ejendommens markedsværdi. Der er tidligere indgået aftale med LMN Finance DAC (Bank of Ireland) omkring fredning for LTV-klausulen mod at forfaldne renter oprulles og først betales med indtjeningen fra ejendommen.

LTV aftalen forventes at fortsætte uændret i 2018 og ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Lejeindtægter		
Leje	1.228.305	1.300.995
Forsikring	9.882	10.411
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt m.v.	<u>1.238.187</u>	<u>1.311.406</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Four Seasons No. 8 Ltd.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 146.622 p.a. Lejemålet løber indtil 2035.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	9.882	10.411
Ejendomsadministrationshonorar	33.279	35.256
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	<u>43.161</u>	<u>45.667</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	105.063	102.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.125	3.125
Revisor, UK	16.805	16.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokat, DK	0	1.250
Bestyrelseshonorar	33.750	33.750
Diverse omkostninger	621	2.110
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	162.583	162.128
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	22	39
Renter, investorer	16	0
Kursgevinst, valuta	160.881	360.141
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	160.919	360.180
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	1.270.449	1.371.915
Renter, komplementarselskab	14.152	13.376
Renter, øvrige	69	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.284.670	1.385.291
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-6.876.092
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-195.640	-957.229
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	674.204	3.712.570
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	478.564	-4.120.751
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	43.486.195	43.486.195
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.970.290	3.970.290
Regulering til dagsværdi, primo	-37.668.457	-29.835.136
Årets regulering, afkastrelateret	0	-6.876.092
Årets regulering, kursrelateret	-195.640	-957.229
Regulering til dagsværdi, ultimo	-37.864.097	-37.668.457
Dagsværdi, ultimo	5.622.104	5.817.744
Dagsværdi, ultimo, GBP	670.000	670.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	146.622	143.691
Afkastkrav	20,00%	20,00%
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%	5.552.695	5.745.920
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	5.693.270	5.891.386
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse i henseende til, at der er usikkerhed omkring lejers finansielle situation.		
	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	7.987	6.180
Tilgodehavende investorindskud	116	0
Tilgodehavender i alt	8.103	6.180

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 210, ultimo	21.000.000	21.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Kontant andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 187, primo	18.725.279	18.558.613
Ændring i året	90.000	166.666
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 188, ultimo	18.815.279	18.725.279
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-37.963.325	-33.921.074
Overført af årets resultat	387.256	-4.042.251
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-37.576.069	-37.963.325
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-18.760.790	-19.238.046
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	28.302.593	28.686.246
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.582.000	2.617.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.962.311	-2.249.741
Årets kursregulering	-674.204	-3.712.570
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-6.636.515	-5.962.311
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	21.666.078	22.723.935
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	19.513.736	20.778.898
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.825.085	1.641.125
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	21.338.821	22.420.023
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	327.257	303.912
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 1. marts 2024, og renten er fast 5,60% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

LMN Finance DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Bank of Ireland. Der er drøftelser med banken angående det fortsatte engagement. Det forventes, at den hidtidige LTV aftale fortsætter uændret i 2018.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Ballymoney Komplementar ApS	202.853	191.726
Skyldige renter	55.023	55.783
Skyldige omkostninger	61.747	33.125
Forudbetalt investorindskud	3.000	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	322.623	280.634
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 5.622 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.