

K/S Ballymoney

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

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29 17 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. maj 2017

Dennis Weile-Lund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 2017 fravælges.

København, den 9. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016
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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 79.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.121.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.042.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -19.238. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 2.275.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 467, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 5.910.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	2	1.311.406	1.427.953
Driftsomkostninger	3	-45.667	-48.686
Nettoleje		1.265.739	1.379.267
Administrationsomkostninger	4	-162.128	-198.414
Resultat før finansielle poster m.v.		1.103.611	1.180.853
Finansielle indtægter	5	360.180	122
Finansielle omkostninger	6	-1.385.291	-1.649.109
Resultat før værdiregulering		78.500	-468.134
Værdireguleringer	7	-4.120.751	-813.832
ÅRETS RESULTAT		-4.042.251	-1.281.966
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.042.251	-1.281.966
		-4.042.251	-1.281.966

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	5.817.744	13.651.065
Materielle anlægsaktiver i alt		5.817.744	13.651.065
ANLÆGSAKTIVER I ALT		5.817.744	13.651.065
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	6.180	0
Tilgodehavender i alt		6.180	0
Likvide beholdninger		210.317	327.111
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		216.497	327.111
AKTIVER I ALT		6.034.241	13.978.176

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 21.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	18.725.279	18.558.613
Overført resultat	10	-37.963.325	-33.921.074
EGENKAPITAL I ALT		-19.238.046	-15.362.461
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	22.420.023	26.462.842
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.420.023	26.462.842
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	303.912	313.469
Shortfall, Bank of Ireland		2.163.743	2.147.178
Anden gæld	12	280.634	305.560
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		103.975	111.588
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.852.264	2.877.795
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		25.272.287	29.340.637
PASSIVER I ALT		6.034.241	13.978.176
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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

I låneaftalen med selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, er en LTV-klausul, som indebærer, at lånets størrelse ikke må overstige 82% af ejendommens markedsværdi. Der er tidligere indgået aftale med Bank of Ireland omkring fredning for LTV-klausulen indtil 1. maj 2014, mod at forfaldne renter oprulles og først betales med indtjeningen fra ejendommen.

Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en ny aftale på plads med långiver om en langsigtet balanceret restrukturering af 1. prioritetslånet. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.300.995	1.417.045
Forsikring	10.411	10.908
Lejeindtægter i alt m.v.	1.311.406	1.427.953

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 143.691 p.a. Lejemålet løber indtil 2035.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	10.411	10.908
Ejendomsadministrationshonorar	35.256	37.778
Driftsomkostninger i alt	45.667	48.686

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	102.500	116.414
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.125	3.125
Lovpligtig regnskabsindberetning, regulering tidligere år	0	625
Revisor, UK	16.174	18.310
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokat, DK	1.250	15.625
Bestyrelseshonorar	33.750	33.750
Diverse omkostninger	2.110	7.346
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	162.128	198.414
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	39	122
Kursgevinst, valuta	360.141	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	360.180	122
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	1.371.915	1.544.610
Renter, komplementarselskab	13.376	12.657
Renter, kreditinstitutter	0	34
Kurstab, valuta	0	91.808
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.385.291	1.649.109
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-6.876.092	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-957.229	805.815
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	3.712.570	-1.619.647
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-4.120.751	-813.832
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	43.486.195	43.486.195
Anskaffessum, ultimo, GBP	3.970.290	3.970.290
Regulering til dagsværdi, primo	-29.835.136	-30.640.951
Årets regulering, afkastrelateret	-6.876.092	0
Årets regulering, kursrelateret	-957.229	805.815
Regulering til dagsværdi, ultimo	-37.668.457	-29.835.136
Dagsværdi, ultimo	5.817.744	13.651.065
Dagsværdi, ultimo, GBP	670.000	1.350.000
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	143.691	140.816
Afkastkrav	20,00%	9,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	5.745.920	13.301.038
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	5.891.386	14.020.013
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavender, leje	6.180	0
Tilgodehavender i alt	6.180	0

NOTER

	2016	2015
	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. 186, primo	18.558.613	18.308.615
Ændring i året	166.666	249.998
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 187, ultimo	18.725.279	18.558.613
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-33.921.074	-38.081.574
Ændring af regnskabspraksis	0	5.442.466
Overført af årets resultat	-4.042.251	-1.281.966
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-37.963.325	-33.921.074
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-19.238.046	-15.362.461
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	28.686.246	29.026.052
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.617.000	2.648.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.249.741	-3.869.388
Årets kursregulering	-3.712.570	1.619.647
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-5.962.311	-2.249.741
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	22.723.935	26.776.311
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	20.778.898	24.779.211
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.641.125	1.683.631
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	22.420.023	26.462.842
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	303.912	313.469
	<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.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Ballymoney Komplementar ApS	191.726	181.417
Skyldige renter	55.783	66.643
Skyldige omkostninger	33.125	52.500
Forudbetalt investorindskud	0	5.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	280.634	305.560
	<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 5.818 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.