

## **K/S Ballymoney**

c/o Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2018**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29 17 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. april 2019

---

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 2018 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 2019 fravælges.

København, den 10. april 2019

I bestyrelsen:

---

Steen Mørkøv Kristiansen (formand)

---

Ole Strøm

---

Arve Nilsson

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Ballymoney c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29 17 06 65
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	Ballymoney Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Steen Mørkøv Kristiansen (formand) Ole Strøm Arve Nilsson
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 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 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -67.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 549.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 481.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -18.099.

### 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 2018 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelte 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 2018 - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	2	1.277.417	1.238.187
Driftsomkostninger	3	-44.237	-43.161
<b>Nettoleje</b>		<b>1.233.180</b>	<b>1.195.026</b>
Administrationsomkostninger	4	-168.639	-162.583
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.064.541</b>	<b>1.032.443</b>
Finansielle indtægter	5	134.398	160.919
Finansielle omkostninger	6	-1.266.400	-1.284.670
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-67.461</b>	<b>-91.308</b>
Værdireguleringer	7	548.940	478.564
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>481.479</b>	<b>387.256</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		481.479	387.256
		<b>481.479</b>	<b>387.256</b>



**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	5.967.906	5.622.104
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.967.906</b>	<b>5.622.104</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>5.967.906</b>	<b>5.622.104</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	12.854	8.103
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.854</b>	<b>8.103</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>113.915</b>	<b>107.537</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>126.769</b>	<b>115.640</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.094.675</b>	<b>5.737.744</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 21.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	18.995.279	18.815.279
Overført resultat	10	-37.094.590	-37.576.069
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-18.099.311</b>	<b>-18.760.790</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	20.673.546	21.338.821
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.673.546</b>	<b>21.338.821</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	361.896	327.257
Shortfall, LMN Finance DAC		2.831.990	2.509.833
Anden gæld	12	326.554	322.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.520.440</b>	<b>3.159.713</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>24.193.986</b>	<b>24.498.534</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.094.675</b>	<b>5.737.744</b>
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, 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 omkring fredning for LTV-klausulen mod at forfaldne renter oprulles og først betales med indtjeningen fra ejendommen.

LTV aftalen forventes at fortsætte uændret i 2019 og ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.267.139	1.228.305
Forsikring	10.278	9.882
<b>Lejeindtægter i alt m.v.</b>	<b>1.277.417</b>	<b>1.238.187</b>

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

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 154.105 p.a. Lejemålet løber indtil 2035.

### 3 Driftsomkostninger

Forsikring	10.278	9.882
Ejendomsadministrationshonorar	33.959	33.279
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>44.237</b>	<b>43.161</b>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	107.689	105.063
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.125	3.125
Revisor, UK	16.707	16.805
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Bestyrelseshonorar	33.750	33.750
Diverse omkostninger	4.149	621
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>168.639</b>	<b>162.583</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	151	22
Renter, investorer	-16	16
Kursgevinst, valuta	134.263	160.881
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>134.398</b>	<b>160.919</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	1.251.426	1.270.449
Renter, komplementarselskab	14.974	14.152
Renter, øvrige	0	69
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.266.400</b>	<b>1.284.670</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	431.873	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-86.071	-195.640
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	203.138	674.204
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>548.940</b>	<b>478.564</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum, ultimo	43.486.195	43.486.195
Anskaffessum, ultimo, GBP	3.970.290	3.970.290
Regulering til dagsværdi, primo	-37.864.097	-37.668.457
Årets regulering, afkastrelateret	431.873	0
Årets regulering, kursrelateret	-86.071	-195.640
Regulering til dagsværdi, ultimo	-37.518.295	-37.864.097
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>5.967.906</b>	<b>5.622.104</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	721.467	670.000

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	154.105	146.622
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%	5.894.228	5.552.695
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	6.043.449	5.693.270

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.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje	10.993	7.987
Tilgodehavende investorindskud	0	116
Andre tilgodehavender	1.861	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.854</b>	<b>8.103</b>

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
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. 188, primo	18.815.279	18.725.279
Ændring i året	180.000	90.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 190, ultimo	18.995.279	18.815.279
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-37.576.069	-37.963.325
Overført af årets resultat	481.479	387.256
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-37.094.590	-37.576.069
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-18.099.311</b>	<b>-18.760.790</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	27.875.095	28.302.593
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.543.000	2.582.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-6.636.515	-5.962.311
Årets kursregulering	-203.138	-674.204
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-6.839.653	-6.636.515
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>21.035.442</b>	<b>21.666.078</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	18.595.231	19.513.736
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.078.315	1.825.085
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	20.673.546	21.338.821
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	361.896	327.257
	<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**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Ballymoney Komplementar ApS	214.629	202.853
Skyldige renter	47.410	55.023
Skyldige omkostninger	60.015	61.747
Forudbetalt investorindskud	4.500	3.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>326.554</b>	<b>322.623</b>
	<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 5.968 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.