

## **K/S Ballymoney**

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

### **Årsrapport for 2019**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 29 17 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. februar 2020

---

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 2019 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 2020 fravælges.

København, den 27. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019
<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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -255.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 18.006.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 17.751.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -618.

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejer er i restance med ca. 2 måneders leje, som følge af dette har selskabet ikke kunnet servicere 1. prioritetsgælden. Selskabets ejendom forventes derfor solgt i løbet af 2020. Ejendommens forventede salgpris formodes ikke at kunne afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling, og ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

### 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	2	1.329.772	1.277.417
Driftsomkostninger	3	-60.583	-44.237
<b>Nettoleje</b>		<b>1.269.189</b>	<b>1.233.180</b>
Administrationsomkostninger	4	-172.637	-168.639
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.096.552</b>	<b>1.064.541</b>
Finansielle indtægter	5	309	134.398
Finansielle omkostninger	6	-1.351.895	-1.266.400
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-255.034</b>	<b>-67.461</b>
Værdireguleringer	7	18.006.026	548.940
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>17.750.992</b>	<b>481.479</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.750.992	481.479
		<b>17.750.992</b>	<b>481.479</b>



**BALANCE PR. 31. december 2019****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	6.478.281	5.967.906
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.478.281</b>	<b>5.967.906</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>6.478.281</b>	<b>5.967.906</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	0	1.861
Tilgodehavende leje	12	234.193	10.993
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>234.193</b>	<b>12.854</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>203.108</b>	<b>113.915</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>437.301</b>	<b>126.769</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.915.582</b>	<b>6.094.675</b>

**BALANCE PR. 31. december 2019****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 18.725.759.			
Kontant andel af stamkapital	10	18.725.279	18.725.279
Overført resultat	10	-19.343.598	-37.094.590
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-618.319</b>	<b>-18.369.311</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	0	20.673.546
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>20.673.546</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	5.488.738	361.896
Shortfall, LMN Finance DAC		970.854	2.831.990
Anden gæld	13	1.074.309	596.554
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.533.901</b>	<b>3.790.440</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>7.533.901</b>	<b>24.463.986</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.915.582</b>	<b>6.094.675</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

## 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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.304.029	1.267.139
Forsikring	25.743	10.278
	<u>1.329.772</u>	<u>1.277.417</u>
<b>Lejeindtægter i alt m.v.</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 157.848 p.a. Lejemålet løber indtil 2035.

### 3 Driftsomkostninger

Forsikring	25.743	10.278
Ejendomsadministrationshonorar	34.840	33.959
	<u>60.583</u>	<u>44.237</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	110.381	107.689
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.125	3.125
Revisor, UK	17.380	16.707
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Bestyrelshonorar	33.750	33.750
Diverse omkostninger	4.782	4.149
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>172.637</b>	<b>168.639</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	309	151
Renter, investorer	0	-16
Kursgevinst, valuta	0	134.263
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>309</b>	<b>134.398</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	1.255.449	1.251.426
Renter, komplementarselskab	15.844	14.974
Kurstab, valuta	80.602	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.351.895</b>	<b>1.266.400</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	144.944	431.873
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	365.431	-86.071
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 11	15.587.479	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-397.024	203.138
Regulering shortfall, markedsværdirelateret	2.305.196	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>18.006.026</b>	<b>548.940</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<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	-37.518.295	-37.864.097
Årets regulering, afkastrelateret	144.944	431.873
Årets regulering, kursrelateret	365.431	-86.071
Regulering til dagsværdi, ultimo	-37.007.920	-37.518.295
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>6.478.281</b>	<b>5.967.906</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	738.990	721.467
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	157.848	154.105
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%	6.398.302	5.894.228
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	6.560.285	6.043.449
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>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	1.861
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.861</b>

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 187, primo	18.725.279	21.000.000
Korrektion tidligere år	0	-2.274.721
	<u>          </u>	<u>          </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 187, ultimo	<u>18.725.279</u>	<u>18.725.279</u>
 Kontant andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 187, primo	18.725.279	18.815.279
Korrektion tidligere år	0	-90.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 187, ultimo	<u>18.725.279</u>	<u>18.725.279</u>
 Resthæftelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
 Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
 Ændring i stamkapital skyldes, at resthæftelsen bortfaldt i 2016 på grund af forældelse.		
 <b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-37.094.590	-37.576.069
Overført af årets resultat	17.750.992	481.479
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-19.343.598</u>	<u>-37.094.590</u>
 <b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-618.319</b></u>	<u><b>-18.369.311</b></u>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	27.518.846	27.875.095
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.510.500	2.543.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-6.839.653	-6.636.515
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-15.587.479	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	397.024	-203.138
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-22.030.108	-6.839.653
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>5.488.738</b>	<b>21.035.442</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	626.111	2.543.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	18.595.231
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.078.315
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	20.673.546
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	5.488.738	361.896
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31-12-2019 kr. 22.008.047. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til LMN Finance DAC anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

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.

**12 Shortfall, LMN Finance DAC**

Dagsværdien af shortfall er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31-12-2019 kr. 3.892.807. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til LMN Finance DAC anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Ballymoney Komplementar ApS	227.104	214.629
Skyldige renter	361.829	47.410
Skyldige omkostninger	36.875	60.015
Gæld til investorer	448.501	274.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.074.309</b>	<b>596.554</b>
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi finder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 6.478 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.

**16 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift**

Lejer er i restance med ca. 2 måneders leje, som følge af dette har selskabet ikke kunnet servicere 1. prioritetsgælden. Selskabets ejendom forventes derfor solgt i løbet af 2020. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling, og ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.