

K/S Ballymoney

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

Årsrapport for 2020

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29 17 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. april 2021

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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2021 fravælges.

København, den 14. april 2021

I bestyrelsen:

Steen Mørkøv Kristiansen (formand)

Ole Strøm

Arve Nilsson

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2020 - 31. december 2020
Komplementar	Ballymoney Komplementar ApS
Bestyrelse	Steen Mørkøv Kristiansen (formand) Ole Strøm Arve Nilsson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 1A Queen's Avenue, Ballymoney BT53 6BX, Antrim, Nordirland. Ejendommen blev solgt den 12. november 2020.

Selskabet forventes opløst solvent i 2021.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 23.809.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 24.178.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 368.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -359.

Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift

Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	-220.072	1.329.772
Driftsomkostninger	2	-60.837	-60.583
Nettoleje		-280.909	1.269.189
Administrationsomkostninger	3	-704.412	-172.637
Resultat før finansielle poster m.v.		-985.321	1.096.552
Finansielle indtægter	4	25.991.892	309
Finansielle omkostninger	5	-1.197.260	-1.351.895
Resultat før værdiregulering		23.809.311	-255.034
Værdireguleringer	6	-24.177.665	18.006.026
ÅRETS RESULTAT		-368.354	17.750.992
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-368.354	17.750.992
		-368.354	17.750.992

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>0</u>	<u>6.478.281</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>6.478.281</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>6.478.281</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		<u>0</u>	<u>234.193</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>234.193</u>
Likvide beholdninger		<u>77.022</u>	<u>203.108</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>77.022</u>	<u>437.301</u>
AKTIVER I ALT		<u>77.022</u>	<u>6.915.582</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 19.352.947.			
Kontant andel af stamkapital	8	19.352.947	18.725.279
Overført resultat	8	-19.711.952	-19.343.598
EGENKAPITAL I ALT		-359.005	-618.319
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	9	0	5.488.738
Shortfall, LMN Finance DAC		0	970.854
Anden gæld	10	436.027	1.074.309
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		436.027	7.533.901
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		436.027	7.533.901
PASSIVER I ALT		77.022	6.915.582
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift	13		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	1.154.933	1.304.029
Hensat til tab leje 2020	-1.154.933	0
Hensat til tab leje 2019	-220.072	0
Forsikring	25.206	25.743
Hensat til tab forsikring	-25.206	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt m.v.	-220.072	1.329.772
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	25.206	25.743
Ejendomsadministrationshonorar	35.631	34.840
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	60.837	60.583
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	113.141	110.381
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.125	3.125
Revisor, UK	32.520	17.380
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Bestyrelseshonorar	33.750	33.750
Omkostninger salg af ejendom	515.437	0
Diverse omkostninger	3.220	4.782
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	704.412	172.637
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	81	309
Nedskrivning af lån, LMN Finance DAC	25.252.242	0
Kursgevinst, valuta	739.569	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	25.991.892	309
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	1.180.501	1.255.449
Renter, komplementarselskab	16.759	15.844
Kurstab, valuta	0	80.602
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.197.260</u>	<u>1.351.895</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	534.839	144.944
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-377.200	365.431
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 9	-16.519.309	15.587.479
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-5.510.799	-397.024
Regulering shortfall, markedsværdirelateret	-2.305.196	2.305.196
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	<u>-24.177.665</u>	<u>18.006.026</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	43.486.195	43.486.195
Årets afgang	-43.486.195	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	<u>0</u>	<u>43.486.195</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>0</u>	<u>3.970.290</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-37.007.920	-37.518.295
Årets regulering, afkastrelateret	534.839	144.944
Årets regulering, kursrelateret	-377.200	365.431
Årets afgang	36.850.281	0
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>-37.007.920</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>6.478.281</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>0</u>	<u>738.990</u>

Ejendommen er solgt den 12. november 2020 til t.gbp 800.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 187, primo	18.725.279	18.725.279
Ændring i året	627.668	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 194, ultimo	19.352.947	18.725.279
	<u> </u>	<u> </u>
Kontant andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 187, primo	18.725.279	18.725.279
Ændring i året	627.668	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 194, ultimo	19.352.947	18.725.279
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-19.343.598	-37.094.590
Overført af årets resultat	-368.354	17.750.992
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-19.711.952	-19.343.598
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-359.005	-618.319
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	27.518.846
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	2.510.500
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-22.030.108	-6.839.653
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	16.519.309	-15.587.479
Årets værdiregulering, kursrelateret	5.510.799	397.024
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	-22.030.108
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	5.488.738
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	626.111
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	5.488.738
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Ballymoney Komplementar ApS	240.224	227.104
Skyldige renter	0	361.829
Skyldige omkostninger	121.471	36.875
Gæld til investorer	74.332	448.501
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	436.027	1.074.309
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen		
13 Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift		
Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		