



*Lolland Ejendomme P/S  
Søllestedgårdvej 4  
4920 Søllested*

*CVR-nr: 31 07 07 83*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2019.

---

Dirigent  
Troels Kølle Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Lolland Ejendomme P/S  
Søllestedgårdvej 4  
4920 Søllested

Telefon: 54 94 11 47  
E-mail: troels-auto@anarki.dk

CVR-nr.: 31 07 07 83  
Kommune: Lolland  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 43

**Bestyrelse**

Ulrik Theophil Jørgensen, formand  
Laurits Anton Jørgensen  
Troels Kølle Pedersen

**Direktion**

Troels Kølle Pedersen

**Revisor**

DAN REVISION NAKSKOV A/S  
Registrerede revisorer  
Danagade 11  
4900 Nakskov

**Ejerforhold**

Agro Group ApS  
Kølle ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Lolland Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den / 2019.

Direktion

Troels Kølle Pedersen

### Bestyrelse

Ulrik Theophil Jørgensen  
Formand

Laurits Anton Jørgensen

Troels Kølle Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Lolland Ejendomme P/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lolland Ejendomme P/S for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den        /        2019

**DAN REVISION NAKSKOV A/S**

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113

Lene Malmros Jensen

Registreret revisor

mne12507

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Partnerselskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Lolland Ejendomme P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "huslejeindtægter, omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger".

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til ejendomme

Omkostninger til ejendomme omfatter de omkostninger til drift af ejendomme, viceværtfunktionen mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Der er en ulønnet direktør.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiseret og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Partnerselskabet er ikke et selvstændigt skatteobjekt, som følge heraf er der ikke indregnet skat og udskudt skat.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af de årlige lejeindtægt med fradrag af omkostninger omregnet efter kapitaliseringsfaktor 7.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Ejendomme reguleret til dagsværdi".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering for 2018 andrager kr. 20.100.000 totalt for alle ejendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld og andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>1.778.028</b>	<b>1.937.344</b>
1 Personaleomkostninger.....	557	56.344-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	12.876-	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>1.765.709</b>	<b>1.881.000</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	161.535-	265.000
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>1.604.174</b>	<b>2.146.000</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	264
Andre finansielle omkostninger .....	443.884-	446.678-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>1.160.290</b>	<b>1.699.586</b>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>1.160.290</b>	<b>1.699.586</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	150.000	150.000
Overført resultat.....	1.010.290	1.549.586
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>1.160.290</b>	<b>1.699.586</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	29.753.000	28.265.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	99.499	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>29.852.499</b>	<b>28.265.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>29.852.499</b>	<b>28.265.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	125.148	137.684
Andre tilgodehavender .....	196	0
Periodeafgrænsningsposter .....	1.043	1.023
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>126.387</b>	<b>138.707</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>126.387</b>	<b>138.707</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>29.978.886</b>	<b>28.403.707</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	9.470.237	8.459.947
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9.970.237</b>	<b>8.959.947</b>
Prioritetsgæld.....	17.384.501	17.129.647
Anden gæld.....	0	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>17.384.501</b>	<b>17.129.647</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.900.506	1.570.194
Kreditinstitutter .....	630.629	642.222
Anden gæld.....	90.638	99.322
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.375	2.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.624.148</b>	<b>2.314.113</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>20.008.649</b>	<b>19.443.760</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>29.978.886</b>	<b>28.403.707</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	0	52.591
Andre omkostninger til social sikring .....	557-	3.753
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>557-</b>	<b>56.344</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	17.996.567	18.545.857	1.161.356	13.134.695
Anden gæld .....	703.275	739.150	739.150	0
	<b>18.699.842</b>	<b>19.285.007</b>	<b>1.900.506</b>	<b>13.134.695</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank:****Kaution:**

1.810.000 kr.	ved Troels Kølle
1.810.000 kr.	ved Ulrik T. Jørgensen

**Ejendommene:**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

**Tilegade 11, 4900 Nakskov**

Nominelt	Navn
618.000 kr.	Realkredit Danmark
385.000 kr.	Realkredit Danmark
563.000 kr.	Realkredit Danmark

**Rødbyvej 34, 4900 Nakskov**

1.270.000 kr.	Realkredit Danmark
476.235 kr.	Realkredit Danmark

**Rødbyvej 38, 4900 Nakskov**

768.000 kr.	Realkredit Danmark
-------------	--------------------

**Rødbyvej 79, 4900 Nakskov**

1.645.000 kr.	Realkredit Danmark
268.000 kr.	Realkredit Danmark
250.000 kr.	Ejerpantebrev, Jyske Bank
423.041 kr.	Realkredit Danmark

**Rødbyvej 83, 4900 Nakskov**

1.200.000 kr.	Realkredit Danmark
250.000 kr.	Ejerpantebrev, Jyske Bank

**Hollændergade 8, 4900 Nakskov**

317.000 kr.	Realkredit Danmark
-------------	--------------------

**Skovbyvej 7, 4900 Nakskov**

375.572 kr.	Realkredit Danmark
-------------	--------------------

**Maribovej 102, 4900 Nakskov**

520.000 kr.	Realkredit Danmark
-------------	--------------------

**Fruegade 11, 4900 Nakskov**

2.950.000 kr.	Realkredit Danmark
1.000.000 kr.	Ejerpantebrev, Jyske Bank

**Fruegade 13, 4900 Nakskov**

414.520 kr.	Realkredit Danmark
-------------	--------------------

## NOTER

2018

2017

**Løjtoftevej 92, 4900 Nakskov**

532.209 kr. Realkredit Danmark  
 1.400.000 kr. Jyske bank A/S, ejerpantebrev

**Errindlevvej 24 B, 4895 Errindlev**

248.000 kr. Realkredit Danmark

**Oksebæksvej 17, 4900 Nakskov**

1.025.000 kr. Realkredit Danmark

**Klostergade 2, 4900 Nakskov**

727.234 kr. Realkredit Danmark

**Danagade 3, 4900 Nakskov**

4.413.000 kr. Nykredit Realkredit  
 1.400.000 kr. Jyske bank, ejerpantebrev

**Østre Boulevard 8, 4900 Nakskov**

1.827.000 kr. DLR Kredit A/S  
 4.120.000 kr. DLR Kredit A/S

**Østre Boulevard 12, 4900 Nakskov**

550.000 kr. DLR Kredit A/S

**Søndergade 4, 4900 Nakskov**

448.999 kr. Realkredit Danmark  
 1.624.999 kr. Realkredit Danmark

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ulrik Theophil Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-945384146710

IP: 92.62.xxx.xxx

2019-05-27 13:37:57Z

NEM ID 

## Laurits Anton Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200869737444

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-05-27 14:03:10Z

NEM ID 

## Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 85.82.xxx.xxx

2019-05-27 15:27:49Z

NEM ID 

## Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 85.82.xxx.xxx

2019-05-27 15:27:49Z

NEM ID 

## Lene Malmros Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:71580113-RID:1235975212076

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-05-28 05:48:36Z

NEM ID 

## Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-05-28 07:06:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHOXI-6CTCI-TV2UW-JOKGH-WEJDH-KQ562

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>