



*Lolland Ejendomme P/S
Søllestedgårdvej 4
4920 Søllested*

CVR-nr: 31 07 07 83

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017.

Dirigent
Troels Kølle Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

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 Hjemsted: 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, Sankt Annæ Plads 9, 1250 København K Kølle ApS, Byskovvej 75, Onsevig, 4913 Horslunde
Hovedaktivitet	Investering i fast ejendom samt drift af udlejningsejendomme.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den / 2017.

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 2016 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 Ethiske 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 / 2017

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113

Lene M. Jensen

Registreret revisor

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra C.

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Dagsværdien af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 §1, er anvendt.

Virkning af ovenstående praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat med kr. 204.535, som består af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 lønnet ansat samt 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.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af den 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 investeringsejendommene.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering for 2016 andrager kr. 18.650.000 totalt for alle ejendomme.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld i investeringsejendommene måles til amori

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	1.793.734	1.600.961
1 Personaleomkostninger.....	99.889-	55.244-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	12.433-	4.144-
DRIFTSRESULTAT	1.681.412	1.541.573
2 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	533.010-	452.000
Andre finansielle omkostninger	322.037-	505.221-
RESULTAT FØR SKAT	826.365	1.488.352
ÅRETS RESULTAT	826.365	1.488.352
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	100.000	60.000
Overført resultat.....	726.365	1.428.352
DISPONERET I ALT	826.365	1.488.352

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	28.000.000	28.520.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	12.433
Materielle anlægsaktiver.....	28.000.000	28.532.433
ANLÆGSAKTIVER.....	28.000.000	28.532.433
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.261	241.467
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	994	975
Tilgodehavender	163.255	242.442
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	163.255	242.442
AKTIVER	28.163.255	28.774.875

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	6.910.360	6.183.996
3 EGENKAPITAL.....	7.410.360	6.683.996
Prioritetsgæld.....	18.039.337	19.056.755
Anden gæld.....	0	0
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	18.039.337	19.056.755
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.504.091	1.453.887
Kreditinstitutter	1.105.773	1.448.984
Anden gæld.....	101.319	128.878
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.375	2.375
Kortfristede gældsforpligtelser	2.713.558	3.034.124
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	20.752.895	22.090.879
PASSIVER	28.163.255	28.774.875
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2016	2015
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger	95.909	52.302
	Andre omkostninger til social sikring	3.980	2.942
	Personaleomkostninger i alt	99.889	55.244
2	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	533.010-	452.000
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver i alt	533.010-	452.000
3	Egenkapital		
		Primo	Forslag til resultatdisponering
			Ultimo
	Virksomhedskapital.....	500.000	0
	Overført resultat.....	6.183.995	726.365
		6.683.995	726.365
4	Langfristede gældsforpligtelser		
		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
			Kortfristet andel
			Restgæld efter 5 år
	Prioritetsgæld	19.889.469	18.855.655
	Anden gæld	621.173	687.773
		20.510.642	19.543.428
			1.504.091
			14.161.193

5 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

	2016	2015
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	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 92.62.199.98

2017-05-23 11:18:03Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 94.146.45.78

2017-05-23 16:08:44Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 94.146.45.78

2017-05-23 16:08:44Z

NEM ID 

Laurits Anton Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200869737444

IP: 2.108.222.138

2017-05-23 19:13:29Z

NEM ID 

Lene Malmros Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:71580113-RID:1235975212076

IP: 93.162.130.158

2017-05-24 08:47:11Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 94.146.45.78

2017-05-24 15:17:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UMN1N-W54BV-8GKVB-B3F44-FUUM3-22EBP

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>