



*Lolland Ejendomme P/S
Søllestedgårdvej 4
4920 Søllested*

CVR-nr: 31 07 07 83

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2016.

Dirigent
Troels Kølle Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
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 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ulrik Theophil Jørgensen, formand Troels Kølle Pedersen Laurits Anton Jørgensen
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den / 2016.

Direktion

Troels Kølle Pedersen

Bestyrelse

Ulrik Theophil Jørgensen
Formand

Troels Kølle Pedersen

Laurits Anton Jørgensen

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 2015 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 / 2016

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

Årets 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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommenes 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 2015 andrager kr. 18.660.000 totalt for alle ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 i investeringsejendommene måles til dagsværdi

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 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	1.600.961	1.705.914
Personaleomkostninger	55.244-	4.177-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.144-	5.526-
DRIFTSRESULTAT	1.541.573	1.696.211
1 Indtægter af andre kapitalandele mv.	452.000	571.000-
Andre finansielle omkostninger	505.221-	619.140-
RESULTAT FØR SKAT	1.488.352	506.071
ÅRETS RESULTAT	1.488.352	506.071
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	60.000	100.000
Overført resultat	1.428.352	406.071
DISPONERET I ALT	1.488.352	506.071

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger	28.520.000	27.468.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.433	16.577
Materielle anlægsaktiver	28.532.433	27.484.577
ANLÆGSAKTIVER	28.532.433	27.484.577
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	241.467	395.444
Periodeafgrænsningsposter	975	0
Tilgodehavender	242.442	395.444
OMSÆTNINGSAKTIVER	242.442	395.444
AKTIVER	28.774.875	27.880.021

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	6.183.996	4.755.644
2 EGENKAPITAL	6.683.996	5.255.644
Prioritetsgæld	19.056.755	19.487.432
Anden gæld	0	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	19.056.755	19.487.432
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.453.887	1.365.639
Kreditinstitutter	1.448.984	1.665.537
Anden gæld	128.878	103.394
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.375	2.375
Kortfristede gældsforpligtelser	3.034.124	3.136.945
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	22.090.879	22.624.377
PASSIVER.....	28.774.875	27.880.021
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Ejerforhold		

NOTER

		2015	2014	
1 Indtægter af andre kapitalandele mv.				
Ejendomme reguleret til dagsværdi		452.000	571.000-	
Indtægter af andre kapitalandele mv. i alt		452.000	571.000-	
2 Egenkapital				
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo	
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000	
Overført resultat	4.755.644	1.428.352	6.183.996	
	5.255.644	1.428.352	6.683.996	
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	20.269.770	19.889.469	832.714	15.366.060
Anden gæld.....	583.300	621.173	621.173	0
	20.853.070	20.510.642	1.453.887	15.366.060

4 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

2015

2014

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

5 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af kapitalen:

Agro Group ApS, Sankt Annæ Plads 9, 1250 København K
Kølle ApS, Byskovvej 75, Onsevig, 4913 Horslunde

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

18-05-2016 kl. 10:17:02 UTC

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 94.146.45.78

18-05-2016 kl. 10:29:16 UTC

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 94.146.45.78

18-05-2016 kl. 10:29:16 UTC

NEM ID 

Laurits Anton Jørgensen (CPR valideret)

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200869737444

IP: 91.223.85.59

20-05-2016 kl. 06:52:12 UTC

NEM ID 

Lene Malmros Jensen (CVR valideret)

registreret revisor

Serienummer: CVR:71580113-RID:1235975212076

IP: 93.162.130.158

23-05-2016 kl. 07:26:51 UTC

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 94.146.45.78

23-05-2016 kl. 08:09:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LXHNFGXKPT-CJVEI-CELND-CAWOF-VWUQT

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>