



*Lolland Ejendomme P/S
Søllestedgårdvej 4
4920 Søllested*

CVR-nr: 31 07 07 83

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020*

Penneo dokumentnøgle: QV5F7-PL6OF-HM1BQ-YZCFM-IOJL3-U1Y7W

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/6 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

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, Sankt Annæ Plads 11, 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 25/6 2021.

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25/6 2021.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Lolland Ejendomme P/S for 2020 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 8.

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 2020 andrager kr. 20.900.000 totalt for alle ejendomme.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	2.149.815	2.205.512
1 Personalemkostninger.....	140.605-	1.609-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	19.905-	14.047-
Andre driftsomkostninger.....	33.452-	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	1.955.853	2.189.856
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	90.982	565.579-
DRIFTSRESULTAT	2.046.835	1.624.277
Andre finansielle omkostninger	384.737-	423.941-
RESULTAT FØR SKAT	1.662.098	1.200.336
ÅRETS RESULTAT	1.662.098	1.200.336
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.462.098	1.000.336
DISPONERET I ALT	1.662.098	1.200.336

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	30.106.000	29.892.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	298.571	85.452
Materielle anlægsaktiver.....	30.404.571	29.977.452
ANLÆGSAKTIVER.....	30.404.571	29.977.452
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	143.719	119.312
Periodeafgrænsningsposter.....	1.065	1.054
Tilgodehavender.....	144.784	120.366
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	144.784	120.366
AKTIVER.....	30.549.355	30.097.818

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	11.932.671	10.470.572
EGENKAPITAL.....	12.432.671	10.970.572
Prioritetsgæld.....	16.165.121	17.122.919
Anden gæld.....	0	0
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	16.165.121	17.122.919
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.769.779	1.811.231
Kreditinstitutter	34.071	80.931
Anden gæld.....	147.713	112.165
Kortfristede gældsforpligtelser	1.951.563	2.004.327
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.116.684	19.127.246
PASSIVER	30.549.355	30.097.818
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	10.470.573	9.470.236
Årets resultat.....	1.462.098	1.000.336
Overført resultat ultimo.....	11.932.671	10.470.572
EGENKAPITAL.....	12.432.671	10.970.572

NOTER

	2020	2019		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	1	0		
Lønninger	132.620	0		
Andre omkostninger til social sikring	7.985	1.609		
Personaleomkostninger i alt	140.605	1.609		
2 Langfristede gældsforpligtelser				Restgæld efter 5 år
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	
Prioritetsgæld	18.167.299	17.124.350	959.229	11.007.293
Anden gæld	766.850	810.550	810.550	0
	18.934.149	17.934.900	1.769.779	11.007.293

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

2020

2019

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

Østre Boulevard 15, 4900 Nakskov

692.000 kr. Nordea Kredit

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.”

Troels David Kølle Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-06-30 07:42:46Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-06-30 07:42:46Z

NEM ID 

Laurits Anton Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200869737444

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-06-30 08:55:25Z

NEM ID 

Ulrik Theophil Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-945384146710

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-30 09:06:39Z

NEM ID 

Lene Malmros Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:71580113-RID:1235975212076

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-06-30 09:32:38Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-06-30 09:41:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QV5F7-PL6OF-HM1BQ-YZCFM-HOJL3-U1Y7W

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>