

Lolland Ejendomme P/S

Søllestedgårdvej 4, 4920 Søllested
CVR-nr. 31 07 07 83

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.06.23

Troels Kølle Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Lolland Ejendomme P/S
Søllestedgårdvej 4
4920 Søllested
Hjemsted: Lolland
CVR-nr.: 31 07 07 83
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Troels Kølle Pedersen

Bestyrelse

Ulrik Theophil Jørgensen
Laurits Anton Jørgensen
Troels Kølle Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Lolland Ejendomme P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 19. juni 2023

Direktionen

Troels Kølle Pedersen

Bestyrelsen

Ulrik Theophil Jørgensen
Formand

Laurits Anton Jørgensen

Troels Kølle Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Lolland Ejendomme P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Lolland Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 19. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Strange Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29479

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.375.888 mod DKK 750.929 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.159.487.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	2.347.428	2.014.844
1 Personaleomkostninger	-409.852	-186.296
Resultat før af- og nedskrivninger	1.937.576	1.828.548
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.809	-39.809
Resultat før dagsværdireguleringer	1.897.767	1.788.739
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	776.000	-695.000
Resultat af primær drift	2.673.767	1.093.739
Finansielle indtægter	10.583	0
Finansielle omkostninger	-308.462	-342.810
Årets resultat	2.375.888	750.929
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	2.175.888	550.929
I alt	2.375.888	750.929

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.107.000	29.411.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	218.953	258.762
	Materielle anlægsaktiver i alt	30.325.953	29.669.762
	Anlægsaktiver i alt	30.325.953	29.669.762
	Andre tilgodehavender	74.924	56.372
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.080
	Tilgodehavender i alt	74.924	57.452
	Likvide beholdninger	556.635	275.493
	Omsætningsaktiver i alt	631.559	332.945
	Aktiver i alt	30.957.512	30.002.707

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.659.487	12.483.599
	Egenkapital i alt	15.159.487	12.983.599
2	Gæld til realkreditinstitutter	13.789.615	14.966.154
2	Deposita	800.000	841.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.589.615	15.807.904
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.052.729	1.086.084
	Anden gæld	155.681	125.120
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.208.410	1.211.204
	Gældsforpligtelser i alt	15.798.025	17.019.108
	Passiver i alt	30.957.512	30.002.707

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	500.000	12.483.599	12.983.599
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.375.888	2.375.888
Saldo pr. 31.12.22	500.000	14.659.487	15.159.487

	2022 DKK	2021 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	387.629	175.474
Andre omkostninger til social sikring	13.192	7.366
Andre personaleomkostninger	9.031	3.456
I alt	409.852	186.296
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	1

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.052.729	9.689.813	14.842.344	16.052.238
Deposita	0	800.000	800.000	841.750
I alt	1.052.729	10.489.813	15.642.344	16.893.988

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	30.107.000	30.107.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	946.515	946.515

3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.408 og et afkastkrav på 8,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og i mindre grad til erhvervsmæssig udlejning. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.842 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.107.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.300. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	0

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.