



*Lolland Ejendomme P/S
Søllestedgårdvej 4
4920 Søllested*

CVR-nr: 31 07 07 83

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/7 2020.

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 2019	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 8/7 2020.

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 2019 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 8/7 2020.

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 2019 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

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 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 investeringsejendommene.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering for 2019 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. 13.800 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	2.205.512	1.778.028
1 Personaleomkostninger.....	1.609-	557
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	14.047-	12.876-
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	2.189.856	1.765.709
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	565.579-	161.535-
DRIFTSRESULTAT	1.624.277	1.604.174
Andre finansielle omkostninger	423.941-	443.884-
RESULTAT FØR SKAT	1.200.336	1.160.290
ÅRETS RESULTAT	1.200.336	1.160.290
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	200.000	150.000
Overført resultat.....	1.000.336	1.010.290
DISPONERET I ALT	1.200.336	1.160.290

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	29.892.000	29.753.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	85.452	99.499
Materielle anlægsaktiver	29.977.452	29.852.499
ANLÆGSAKTIVER	29.977.452	29.852.499
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.312	125.148
Andre tilgodehavender	0	196
Periodeafgrænsningsposter	1.054	1.043
Tilgodehavender	120.366	126.387
OMSÆTNINGSAKTIVER	120.366	126.387
AKTIVER	30.097.818	29.978.886

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	10.470.572	9.470.237
EGENKAPITAL.....	10.970.572	9.970.237
Prioritetsgæld.....	17.122.919	17.384.501
Anden gæld.....	0	0
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	17.122.919	17.384.501
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.811.231	1.900.506
Kreditinstitutter	80.931	630.629
Anden gæld.....	112.165	90.638
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	2.375
Kortfristede gældsforpligtelser	2.004.327	2.624.148
GÆLDSFORPLIGTELSE	19.127.246	20.008.649
PASSIVER	30.097.818	29.978.886
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	9.470.236	8.459.947
Årets resultat.....	1.000.336	1.010.290
Overført resultat ultimo.....	10.470.572	9.470.237
EGENKAPITAL.....	10.970.572	9.970.237

NOTER

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	1.609	557-
Personaleomkostninger i alt	1.609	557-

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	18.545.857	18.167.300	1.044.381	12.746.925
Anden gæld	739.150	766.850	766.850	0
	19.285.007	18.934.150	1.811.231	12.746.925

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

	2019	2018
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 registreret, 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: 85.80.xxx.xxx

2020-07-09 06:58:49Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 85.80.xxx.xxx

2020-07-09 06:58:49Z

NEM ID 

Laurits Anton Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200869737444

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-07-09 09:58:30Z

NEM ID 

Ulrik Theophil Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-945384146710

IP: 92.62.xxx.xxx

2020-07-10 10:05:39Z

NEM ID 

Lene Malmros Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:71580113-RID:1235975212076

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-07-10 10:51:54Z

NEM ID 

Troels David Kølle Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-924933359151

IP: 85.80.xxx.xxx

2020-07-10 14:12:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8K22Y-EMTVE-IQIFY-ADVCW-U4E5L-PX4VZ

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>