

Vorejendomme A/S

Nybrogade 3 – 4900 Nakskov

Telefon: 54 92 11 33

Fax: 54 95 11 33

Cvr. nr. 25 82 37 29

Årsrapport 2017

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Selskabsoplysninger	12

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Vorejendomme A/S er et 100 procent ejet datterselskab af aktieselskabet Lollands Banks og indgår i koncernregnskabet for aktieselskabet Lollands Bank.

Hovedaktiviteten i Vorejendomme A/S består i at eje ejendomme. Selskabets ejendomme er alle placeret i koncernens markedsområde. Ejendomsselskabet er etableret med en overskuelig og ukompleks struktur, hvor den interne handel med moderselskabet er begrænset til udlejning af ejendomme, som huser moderselskabets bankvirksomhed.

Skattemæssige forhold

Med virkning fra den 20. december 2013 er der foretaget en skattefri fusion mellem det tidligere moderselskab Vordingborg Bank og Lollands Bank. I forbindelse hermed er underskud hidrørende fra sambeskatningen mellem Vordingborg Bank og Vorejendomme A/S videreført til Vorejendomme A/S som et såkaldt særunderskud, der vil kunne anvendes til modregning i fremtidige skattepligtige indtægter i Vorejendomme A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i alt 9 ejendomme, som er opgjort til en samlet værdi på 48,3 mio. kr.

I regnskabsåret 2017 er der opnået et resultat før skat på 3,6 mio. kr. Året før var resultatet 2,5 mio. kr.

Resultatet af ejendommenes drift udgør 3,6 mio. kr. mod 3,0 mio. kr. året før. En stigning i resultatet skyldes et fald i udgifter til istandsættelse af lejemål.

Af- og nedskrivninger på ejendomme udgør 189 t.kr. mod 250 t.kr. året før. Et fald i afskrivninger på ejendomme kan relateres til særlige installationer, som blev færdigafskrevet i 2016.

Skatteaktivet på 3,9 mio. kr. modsvarer skatteværdien af et fremførbart underskud, som er videreført fra sambeskatningen med Vordingborg bank, jf. afsnittet "skattemæssige forhold". Efter skat udgør resultatet 3,6 mio. kr. mod 2,5 mio. kr. året før.

Balancen udgør ultimo 2017 73,3 mio. kr. mod 69,7 mio. kr. ultimo året før. Stigningen i balancen kan hovedsageligt henføres til årets resultat på 3,6 mio. kr. som er tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen ultimo 2017 er herefter opgjort til 73,0 mio. kr. mod 69,7 mio. kr. ultimo 2016.

Usikkerheder ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendomme indbefatter et væsentligt skøn ved fastsættelse af forrentningskravet til opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens forventning, at resultatet før og efter skat i 2018 vil udgøre et niveau på ca. 3,6 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Vorejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver,

finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 21. februar 2018

Direktionen

.....
Anders F. Møller

Bestyrelsen

.....
Preben Pedersen
Formand

.....
Knud Rasmussen
Næstformand

.....
Irene Jensen

.....
Jakob Mikkelsen

.....
Ulla Valentin Nielsen

.....
Michael Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Vorejendomme A/S

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Vorejendomme A/S regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ til at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlin-

formation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er

Den uafhængige revisors erklæring

tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

København, den 21. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

.....
Jens Ringbæk
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27735

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Resultatopgørelse

	2017	2016
Note		
Resultatopgørelse	1.000 kr.	1.000 kr.
Nettoomsætning	3.562	3.038
Andre indtægter	30	0
Andre eksterne omkostninger	-29	-25
Bruttoresultat	3.563	3.013
Af- og nedskrivninger	-189	-250
Resultat før finansielle poster og skat	3.374	2.763
Finansielle indtægter	249	227
Resultat før skat	3.623	2.990
2 Skat af årets resultat	0	-528
Årets resultat	3.623	2.462
Fordeling af årets resultat inkl. foreslået udbytte		
Årets resultat	3.623	2.462
I alt til disposition	3.623	2.462
Foreslået udbytte	0	0
Overført til egenkapitalen	3.623	2.462
I alt anvendt	3.623	2.462
1 Anvendt regnskabspraksis		

Balance

Note	Balance	2017 1.000 kr.	2016 1.000 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver	48.315	49.280
	I alt anlægsaktiver	48.315	49.280
	Omsætningsaktiver		
	Udskudt skatteaktiv	3.850	3.850
	Andre tilgodehavender	367	342
	Tilgodehavende hos kreditinstitutter	20.806	16.268
	I alt omsætningsaktiver	25.023	20.460
	I alt aktiver	73.338	69.740
	Passiver		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Overkurs ved emission	44.401	44.401
	Overført resultat	13.617	9.994
	I alt egenkapital	73.018	69.395
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Anden gæld	260	259
	Øvrig kortfristet gæld	60	86
	I alt kortfristede gældsforpligtelser	320	345
	I alt passiver	73.338	69.740

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs v/emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.
Egenkapital primo 2017	15.000	44.401	9.994	0	69.395
Årets resultat	0	0	0	0	3.623
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2017	15.000	44.401	9.994	0	73.018

	Aktiekapital	Overkurs v/emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.
Egenkapital primo 2016	15.000	44.401	7.532	0	66.933
Årets resultat	0	0	2.462	0	2.462
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2016	15.000	44.401	9.994	0	69.395

Selskabets aktiekapital på nominelt 15 mio. kr. er fordelt med 15.000 stk. aktier med en pålydende værdi á kr. 1.000. Alle aktier ejes af Lollands Bank.

Noter til årsrapporten

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B. Klassifikationen af resultatopgørelsens og balancens poster er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme består af lejeindtægter med fradrag af udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, vicevært, administration af lejemaal samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne udgifter består hovedsageligt af udgifter til revisor.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteudgifter og renteindtægter og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Årets skat, skatteaktiver og forpligtelser

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af selskabets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat. Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt betalte a'conto skatter. Udskudt skat beregnes med 22,0 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Aktuel og udskudt skat afsættes i regnskabet efter fuld fordelingsmetode.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi. Eksterne eksperter involveres ikke i målingen af selskabets ejendomme.

Ændringer i dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Øvrig kortfristet gæld og skyldig moms

Øvrig kortfristet gæld og skyldig moms måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Posten omfatter udgifter, som først forfalder til betaling efter regnskabsårets afslutning.

Noter

Note		2017 1.000 kr.	2016 1.000 kr.
2	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat	0	0
	Ændring i udskudt skat	0	-528
	I alt skat	0	-528
	Betalt skat i regnskabsåret	0	0
	Selskabet har et fremførelsesbart underskud, som er videreført fra sambeskatningen med Vordingborg Bank. Skatteaktivet har en værdi på ca. 25 mio. kr. hvoraf 3,9 mio. kr. er indregnet i balancen. Beløbet svarer til skatteværdien af de kommende 5 års forventede indkomst.		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendomme	48.315	49.280
	I alt materielle aktiver	48.315	49.280
	<i>Ejendomme:</i>		
	Regnskabsmæssig værdi primo	49.280	49.530
	Anskaffelsespris primo	61.610	61.610
	Årets tilgang	0	0
	Årets afgang	788	0
	Anskaffelsespris ultimo	60.822	61.610
	Af- og nedskrivninger primo	12.330	12.080
	Årets tilgang	189	250
	Årets afgang	12	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	12.507	12.330
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.315	49.280
	Investeringsejendomme	8.076	8.076
	Ejendomme, der anvendes af moderselskabet	40.239	41.204
	I alt ejendomme	48.315	49.280

4 Nærtstående parter

Selskabet har vurderet, at moderselskabet og medlemmerne af selskabets direktion og bestyrelse er omfattet af reglerne for nærtstående parter. Ud af de nævnte nærtstående har selskabet i 2017 og 2016 alene haft transaktioner og mellemværender med moderselskabet.

Selskabet udlejer ejendomme til brug for moderselskabets bankvirksomhed. Udlejningen, som er foregået på markedsmæssige vilkår, er i perioden 1. januar – 31. december 2017 sket til Aktieselskabet Lollands Bank. Selskabet har et mellemværende med moderselskabet i form af et bankindestående, som er forrentet på almindelige markedsmæssige vilkår.

	2017	2016
<i>Koncerninterne transaktioner:</i>	1.000 kr.	1.000 kr.
Husleje på markedsvilkår	3.471	3.555
Renteindtægter	249	227
Indestående hos Lollands Bank	20.806	16.268

Der er ikke udover direktionen ansatte i selskabet.

Der er ikke ydet løn og vederlag til selskabets direktion og bestyrelse.

5 Eventualaktiver og -forpligtelser

Der henvises til note 2 for omtale af selskabets ikke indregnede skatteaktiv.

Vorejendomme A/S er sambeskattet med moderselskabet Lollands Bank (administrationsselskab). Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De enkelte selskaber i sambeskatningen hæfter for den del af indkomstskatten, aconto skatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet. Ved udnyttelse af underskud i koncernselskaberne er administrationsselskabet forpligtet til at betale skatteværdien af underskuddet til underskudsselskabet. De koncernselskaber, som udnytter underskuddene er forpligtet til at betale et beløb svarende til skatteværdien af underskudsudnyttelsen til administrationsselskabet. Ved modtagelse af betaling for underskudsudnyttelsen overtager administrationsselskabet hæftelsen. Der er ikke skyldige selskabsskatter i administrationsselskabet pr. 31. december 2017.

Vorejendomme A/S og moderselskabet Lollands Bank er moms-mæssigt fællesregistreret. De fællesregistrerede selskaber hæfter solidarisk for betaling af afgiftstilsvar for de respektive afgiftsår, der har været omfattet af fællesregistreringen.

6 Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Aktieselskabet Lollands Bank, som er den mindste og største koncern, CVR-nr. 36 68 48 28.

7 Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Vorejendomme A/S
Nybrogade 3
4900 Nakskov
Tlf. 54 92 11 33

Bestyrelse:

Preben Pedersen (Formand)
Knud Rasmussen (Næstformand)
Irene Jensen
Jakob Mikkelsen
Ulla Valentin Nielsen (medarbejdervalgt)
Michael Pedersen (medarbejdervalgt)

Direktion:

Anders F. Møller

Aktionærer i henhold til selskabslovgivningen:

Aktieselskabet Lollands Bank, ejerandel 100 %

Revision:

Deloitte, Statsautoriseret partnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Bankforbindelse:

Lollands Bank
Nybrogade 3
4900 Nakskov

Generalforsamling afholdt i Nakskov den 21. marts 2018

.....
Anders F. Møller
Dirigent