

Vorejendomme A/S

Nybrogade 3 – 4900 Nakskov

Telefon: 54 92 11 33

Fax: 54 95 11 33

Cvr. nr. 25 82 37 29

Årsrapport 2016

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 10 ejendomme, som er opgjort til en samlet værdi på 49,3 mio. kr.

I regnskabsåret 2016 er der opnået et resultat før skat på 3,0 mio. kr. Året før var resultatet 2,6 mio. kr.

Resultatet af ejendommenes drift udgør 3,0 mio. kr. mod 3,7 mio. kr. året før. Et fald i resultatet af ejendommenes drift er forårsaget af et mindre fald i lejeindtægter samt større udgifter til istandsættelse af lejemål efter fraflytning.

Af- og nedskrivninger på ejendomme udgør 0,3 mio. kr. mod 1,4 mio. kr. året før. Større af- og nedskrivninger i året 2015 skyldes nedskrivninger på ejendomme samt tab ved afhændelse af ejendom.

Skat af årets resultat udgør -0,5 mio. kr. som er en regulering af det udskudte skatteaktiv, hvor værdiansættelsen året før blev revurderet, hvilket medførte en delvis indregning af aktivet i balancen og en tilsvarende indtægtsførelse i resultatopgørelsen med 4,4 mio. kr. Skatteaktivet er i 2016 reguleret ned til 3,9 mio. kr. hvilket har afstedkommet en skatteudgift på 0,5 mio. kr. i 2016.

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

Balancen udgør ultimo 2016 69,7 mio. kr. mod 68,2 mio. kr. ultimo året før. Stigningen i balancen kan hovedsageligt henføres til årets resultat på 2,5 mio. kr. som er tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen ultimo 2016 er herefter opgjort til 69,4 mio. kr. mod 66,9 mio. kr. ultimo 2015.

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 2017 vil udgøre et niveau på ca. 3,5 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 1. marts 2017

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 2016, 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 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 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.

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 fejlinformation, 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 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 af-

Den uafhængige revisors erklæring

spejler 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.

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.

København, den 1. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

.....
Henrik Wellejus
Statsautoriseret revisor

.....
Thomas Hjortkjær Petersen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

	2016	2015
Note		
Resultatopgørelse	1.000 kr.	1.000 kr.
Nettoomsætning	3.038	3.765
Andre eksterne omkostninger	-25	-23
Bruttoresultat	3.013	3.742
Af- og nedskrivninger	-250	-1.355
Resultat før finansielle poster og skat	2.763	2.387
Finansielle indtægter	227	220
Resultat før skat	2.990	2.607
2 Skat af årets resultat	-528	+4.340
Årets resultat	2.462	6.947

Fordeling af årets resultat inkl. foreslået udbytte

Årets resultat	2.462	6.947
I alt til disposition	2.462	6.947
Foreslået udbytte	0	0
Overført til egenkapitalen	2.462	6.947
I alt anvendt	2.462	6.947

1 Anvendt regnskabspraksis

Balance

Note	Balance	2016 1.000 kr.	2015 1.000 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver	49.280	49.530
	I alt anlægsaktiver	49.280	49.530
	Omsætningsaktiver		
	Udskudt skatteaktiv	3.850	4.378
	Andre tilgodehavender	342	383
	Tilgodehavende hos kreditinstitutter	16.268	13.893
	I alt omsætningsaktiver	20.460	18.654
	I alt aktiver	69.740	68.184
	Passiver		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Overkurs ved emission	44.401	44.401
	Overført resultat	9.994	7.532
	I alt egenkapital	69.395	66.933
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Anden gæld	259	200
	Øvrig kortfristet gæld	86	1.051
	I alt kortfristede gældsforpligtelser	345	1.251
	I alt passiver	69.740	68.184

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 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

	Aktiekapital	Overkurs v/emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.
Egenkapital primo 2015	15.000	44.401	585	0	59.986
Årets resultat	0	0	6.947	0	6.947
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2015	15.000	44.401	7.532	0	66.933

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 lejemål 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	2016	2015
	1.000 kr.	1.000 kr.
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	0
Ændring i udskudt skat	-528	+4.340
I alt skat	-528	+4.340
Betalt skat i regnskabsåret	0	0
<p>Selskabet har et fremførelsesbart underskud, som er videreført fra sambeskatningen med Vordingborg Bank. Skatteaktivet har en værdi på ca. 26 mio. kr. hvoraf 3,9 mio. kr. er indregnet i balancen. Beløbet svarer til skatteværdien af de kommende 5 års forventede indkomst.</p>		
3 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	49.280	49.530
I alt materielle aktiver	49.280	49.530
<i>Ejendomme:</i>		
Regnskabsmæssig værdi primo	49.530	50.947
Anskaffelsespris primo	61.610	62.228
Årets tilgang	0	725
Årets afgang	0	1.343
Anskaffelsespris ultimo	61.610	61.610
Af- og nedskrivninger primo	12.080	11.282
Årets tilgang	250	1.193
Årets afgang	0	395
Af- og nedskrivninger ultimo	12.330	12.080
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.280	49.530
Investeringsejendomme	8.076	8.076
Ejendomme, der anvendes af moderselskabet	41.204	41.454
I alt ejendomme	49.280	49.530

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 2016 og 2015 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 2016 sket til Aktieselskabet Lollands Bank. Selskabet har et mellemværende med moderselskabet i form af et bankindestående, som er forrentet på almindelige markedsmæssige vilkår.

	2016	2015
<i>Koncerninterne transaktioner:</i>	1.000 kr.	1.000 kr.
Husleje på markedsvilkår	3.555	3.805
Renteindtægter	227	220
Indestående hos Lollands Bank	16.268	13.893

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 indkomstkatten, 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 2016.

Vorejendomme A/S og moderselskabet Lollands Bank er moms-mæssigt fællesregistreret. De fællesregistrerede selskaber hæfter solidarisk for betaling af afgiftstilsvar for de respektive afgiftsår, de 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 29. marts 2017

.....
Anders F. Møller
Dirigent