

Vorejendomme A/S

Nybrogade 3 – 4900 Nakskov

Telefon: 54 92 11 33

Fax: 54 95 11 33

Cvr. nr. 25 82 37 29

Årsrapport 2018

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 Bank, og indgår i koncernregnskabet for aktieselskabet Lollands Bank.

Hovedaktiviteten i Vorejendomme A/S består udelukkende 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 51,1 mio. kr. Ved udgangen af forrige regnskabsår udgjorde den tilsvarende værdi 48,3 mio. kr. I løbet af 2018 har selskabet anskaffet en ejendom beliggende i Vordingborg. Ejendommen drives som investeringsejendom og er udlejet.

I regnskabsåret 2018 er der opnået et resultat før skat på 3,7 mio. kr. Året før var resultatet 3,6 mio. kr.

Resultatet af ejendommenes drift udgør 3,6 mio. kr. hvilket er i samme niveau som forrige regnskabsår.

Af- og nedskrivninger på ejendomme udgør 0,2 mio. kr., og er på niveau med de foretagne afskrivninger året før.

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 3,7 mio. kr. mod 3,6 mio. kr. året før.

Balancen udgør ultimo 2018 77,1 mio. kr. mod 73,3 mio. kr. ultimo året før. Stigningen i balancen kan hovedsageligt henføres til årets resultat på 3,7 mio. kr. som er tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen ultimo 2018 er herefter opgjort til 76,7 mio. kr. mod 73,0 mio. kr. ultimo 2017.

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 2019 vil udgøre et niveau på omkring 4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 27. februar 2019

Direktionen

.....
Anders F. Møller

Bestyrelsen

.....
Preben Pedersen
Formand

.....
Knud Rasmussen
Næstformand

.....
Irene Jensen

.....
Jakob Mikkelsen

.....
Kim Pajor

.....
Michael Pedersen

.....
Ulla Valentin Nielsen

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 2018, 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 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018 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 regnskabsbrugerne 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 27. februar 2019

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

	2018	2017
Note	1.000 kr.	1.000 kr.
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	3.655	3.562
Andre indtægter	0	30
Andre eksterne omkostninger	-43	-29
Bruttoresultat	3.612	3.563
Af- og nedskrivninger	-188	-189
Resultat før finansielle poster og skat	3.424	3.374
Finansielle indtægter	291	249
Resultat før skat	3.715	3.623
2 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	3.715	3.623
Fordeling af årets resultat inkl. foreslået udbytte		
Årets resultat	3.715	3.623
I alt til disposition	3.715	3.623
Foreslået udbytte	0	0
Overført til egenkapitalen	3.715	3.623
I alt anvendt	3.715	3.623
1 Anvendt regnskabspraksis		

Balance

Note	Balance	2018 1.000 kr.	2017 1.000 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver	51.179	48.315
	I alt anlægsaktiver	51.179	48.315
	Omsætningsaktiver		
	Udskudt skatteaktiv	3.850	3.850
	Andre tilgodehavender	47	367
	Tilgodehavende hos kreditinstitutter	22.036	20.806
	I alt omsætningsaktiver	25.933	23.023
	I alt aktiver	77.112	73.338
	Passiver		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Overkurs ved emission	44.401	44.401
	Overført resultat	17.332	13.617
	I alt egenkapital	76.733	73.018
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Anden gæld	310	260
	Øvrig kortfristet gæld	69	60
	I alt kortfristede gældsforpligtelser	379	320
	I alt passiver	77.112	73.338

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 2018	15.000	44.401	13.617	0	73.018
Årets resultat	0	0	3.715	0	3.715
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2018	15.000	44.401	17.332	0	76.733

	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	3.623	0	3.623
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2017	15.000	44.401	13.617	0	73.018

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

Investerings ejendomme 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 i form af løbende afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, hvor imod værdiregulering i form af opskrivning reserveres som bunden reserve på egenkapitalen. Eventuelle nedskrivninger indregnes på resultatopgørelsen med mindre disse kan indeholdes i en allerede foretagen opskrivning.

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	2018 1.000 kr.	2017 1.000 kr.
<p>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.</p>		
3 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	51.179	48.315
I alt materielle aktiver	51.179	48.315
<i>Ejendomme:</i>		
Regnskabsmæssig værdi primo	48.315	49.280
Anskaffelsespris primo	60.822	61.610
Årets tilgang	3.052	0
Årets afgang	0	788
Anskaffelsespris ultimo	63.874	60.822
Af- og nedskrivninger primo	12.507	12.330
Årets tilgang	188	189
Årets afgang	0	12
Af- og nedskrivninger ultimo	12.695	12.507
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.179	48.315
Investeringsøjendomme	11.108	8.076
Ejendomme, der anvendes af moderselskabet	40.071	40.239
I alt ejendomme	51.179	48.315

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 2018 og 2017 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 2018 sket til Aktieselskabet Lollands Bank. Selskabet har et mellemværende med moderselskabet i form af et bankindestående, som er forrentet på almindelige markedsmæssige vilkår.

	2018	2017
<i>Koncerninterne transaktioner:</i>	1.000 kr.	1.000 kr.
Husleje på markedsvilkår	3.471	3.471
Renteindtægter	311	249
Indestående hos Lollands Bank	22.035	20.806

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 2018.

Vorejendomme A/S og moderselskabet Lollands Bank er momsmæssigt fællesregistreret. De fællesregistrerede selskaber hæfter solidarisk for betaling af afgiftstilsvaret 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
Kim Pajor
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 26. marts 2019

.....
Anders F. Møller
Dirigent