

Vorejendomme A/S

Nybrogade 3 – 4900 Nakskov

Telefon: 54 92 11 33

Fax: 54 95 11 33

Cvr. nr. 25 82 37 29

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Resultatopgørelse.....	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8
Selskabsoplysninger	11

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 49,5 mio. kr.

I forbindelse med, at moderselskabet i foråret 2014 besluttede at sammenlægge filialerne i Kalvehave og Stubbekøbing med nærmeste større filial blev det også besluttet at sælge ejendommene i Kalvehave og Stubbekøbing.

Ejendommen i Kalvehave blev solgt pr. 1. oktober 2014, medens ejendommen i Stubbekøbing er solgt pr. 1. august 2015. Salget af ejendommen i Stubbekøbing har resulteret i et tab på 162 t.kr. som er indregnet i posten "af- og nedskrivninger".

I regnskabsåret 2015 er der opnået et resultat før skat på 2,6 mio. kr. Året før var resultatet 2,9 mio. kr.

I regnskabsposten "skat af årets resultat" er der i 2015 indtægtsført 4,4 mio. kr. svarende til, at der i balancen er opført et udskudt skatteaktiv på 4,4 mio. kr. som udgør en del af skatteværdien på et fremførselsbart underskud, som er videreført fra sambeskatningen med Vordingborg Bank, jf. afsnittet "skattemæssige forhold". Efter skat udgør resultatet herefter 6,9 mio. kr. mod 2,7 mio. kr. året før.

Balancen udgør ultimo 2015 68,2 mio. kr. mod 60,5 mio. kr. ultimo året før. Stigningen i balancen kan hovedsageligt henføres til årets resultat på 6,9 mio. kr. som er tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen ultimo 2015 er herefter opgjort til 66,9 mio. kr. mod 60,0 mio. kr. ultimo 2014.

Usikkerheder ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Der henvises til omtalen af skattemæssige forhold, herudover er årsrapporten ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens forventning, at resultatet før og efter skat i 2016 vil være på et niveau svarende til ca. 4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledespåtegnng

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 25. februar 2016

Direktionen

.....
Anders F. Møller

Bestyrelsen

.....
Preben Pedersen
Formand

.....
Knud Rasmussen
Næstformand

.....
Irene Jensen

.....
Jakob Mikkelsen

.....
Søren Bursche

.....
Michael Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Vorejendomme A/S

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved

risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

.....
Henrik Wellejus
Statsautoriseret revisor

.....
Thomas Hjortkjær Petersen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

	2015	2014
Note	1.000 kr.	1.000 kr.
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	3.765	3.333
Andre ordinære indtægter	0	37
Andre eksterne omkostninger	-23	-238
Bruttoresultat	3.742	3.132
Af- og nedskrivninger	-1.355	-309
Resultat før finansielle poster og skat	2.387	2.823
Finansielle indtægter	220	51
Resultat før skat	2.607	2.874
2 Skat af årets resultat	+4.340	-135
Årets resultat	6.947	2.739

Fordeling af årets resultat inkl. foreslået udbytte

Årets resultat	6.947	2.739
I alt til disposition	6.947	2.739
Foreslået udbytte	0	0
Overført til egenkapitalen	6.947	2.739
I alt anvendt	6.947	2.739

1 Anvendt regnskabspraksis

Balance

Note	Balance	2015 1.000 kr.	2014 1.000 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver	49.530	50.947
	I alt anlægsaktiver	49.530	50.947
	Omsætningsaktiver		
	Udskudt skatteaktiv	4.378	38
	Andre tilgodehavender	383	2
	Tilgodehavende hos kreditinstitutter	13.893	9.529
	I alt omsætningsaktiver	18.654	9.569
	I alt aktiver	68.184	60.516
	Passiver		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Overkurs ved emission	44.401	44.401
	Overført resultat	7.532	585
	I alt egenkapital	66.933	59.986
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Anden gæld	200	186
	Øvrig kortfristet gæld	1.051	344
	I alt kortfristede gældsforpligtelser	1.251	530
	I alt passiver	68.184	60.516

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse

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

	Aktiekapital	Overkurs v/emission	Opskrivnings- henlæggelse	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.
Egenkapital primo 2014	10.000	29.401	0	-2.154	0	37.247
Aktieemission	5.000	15.000	0	0	0	20.000
Årets resultat	0	0	0	2.739	0	2.739
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo 2014	15.000	44.401	0	585	0	59.986

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		2015 1.000 kr.	2014 1.000 kr.
2	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat	0	0
	Ændring i udskudt skat	+4.340	-135
	Efterregulering af tidligere års beregnet skat	0	0
	I alt skat	+4.340	-135
	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. 27 mio. kr. hvoraf 4,4 mio. kr. er indregnet i balancen. Beløbet svarer til skatteværdien af de kommende 5 års forventede indkomst.		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendomme	49.530	50.947
	I alt materielle aktiver	49.530	50.947
	<i>Ejendomme:</i>		
	Regnskabsmæssig værdi primo	50.947	32.705
	Anskaffelsespris primo	62.228	43.678
	Årets tilgang	725	19.500
	Årets afgang	1.343	950
	Anskaffelsespris ultimo	61.610	62.228
	Af- og nedskrivninger primo	11.282	10.972
	Årets tilgang	1.193	309
	Årets afgang	395	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	12.080	11.281
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.530	50.947
	Investeringsejendomme	8.076	8.156
	Ejendomme, der anvendes af moderselskabet	41.454	42.791
	I alt ejendomme	49.530	50.947

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 2015 og 2014 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 2015 sket til Aktieselskabet Lollands Bank. Selskabet har et mellemværende med moderselskabet i form af et bankindestående, som er forrentet på almindelige markedsmæssige vilkår.

Koncerninterne transaktioner:

Husleje på markedsvilkår	3.805
Renteindtægter	220
Indestående hos Lollands Bank	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.

Der påhviler selskabet en samlet momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og ombygning af ejendomme i størrelsesordenen ca. 0,1 mio. kr. som vedrører tilbygningen til filialen i Vordingborg i 2006.

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 2015.

Vorejendomme A/S og moderselskabet Lollands Bank er momsmæssigt 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, 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
Søren Bursche (medarbejdervalgt)
Michael Pedersen (medarbejdervalgt)

Direktion:

Anders F. Møller

Aktionærer i henhold til selskabslovgivningen:

Aktieselskabet Lollands Bank, ejerandel 100 %

Revision:

Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Bankforbindelse:

Lollands Bank
Nybrogade 3
4900 Nakskov

Generalforsamling afholdt den 25. februar 2016

.....
Anders F. Møller
Dirigent