

List of Signatures

Page 1/1

Årsrapport LBE 2023 28022024.pdf

Name	Method	Signed at
Jeanne Kruse	MitID	2024-02-29 07:54 GMT+01
Lars Henrik Møller Andersen	MitID	2024-02-28 20:31 GMT+01
Jakob Mikkelsen	MitID	2024-02-28 19:21 GMT+01
Michael Pedersen	MitID	2024-02-28 17:07 GMT+01
Thomas Søndergaard	MitID	2024-02-28 17:07 GMT+01
Mette Suhr Lisegaard Stoffregen	MitID	2024-03-03 20:19 GMT+01
Allan Tilgaard Aaskov	MitID	2024-03-02 10:29 GMT+01
Kim Pajor	MitID	2024-03-01 13:27 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: ADC62D4CDB58465F83926550EB35D7B3

Ledelsesberetning	2
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ADC62D4CDB58465F83926550EB35D7B3

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Lollands Banks Ejendomme A/S er et 100 procent ejet datterselskab Lollands Bank A/S, og indgår i koncernregnskabet for Lollands Bank A/S.

Hovedaktiviteten i Lollands Banks Ejendomme 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejer – Lollands Bank A/S har i november måned 2023 besluttet at likvidere dette selskab og overføre aktiviteterne – i form af ejendommene - til Lollands Bank A/S. De stigende lov- og sektorkrav har medført, at Lollands Bank A/S har vurderet at Lollands Banks Ejendomme skal nedlægges som en selvstændig enhed. De 6 ejendomme som selskabet er i besiddelse af, vil derfor i 2024 blive overdraget til Lollands Bank A/S. Det forventes at likvidationen kan afsluttes inden udgangen af 1. kvartal 2024, og med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024.

Denne årsrapport er derfor selskabet sidste.

Selskabets hovedaktivitet – de 6 ejendomme er opgjort til en samlet værdi på 34,0 mio. kr. I løbet af dette regnskabsår har selskabet afhændet en erhvervsjendom, som tidligere har været udlejet til værkstedsaktivitet, og beliggende i Vordingborg, til en værdi af 2,7 mio. kr. Ved udgangen af forrige regnskabsår udgjorde værdien af selskabets dengang 7 ejendomme 39,0 mio. kr.

I regnskabsåret 2023 er der opnået et resultat efter skat på -1,0 mio. kr. Året før var resultatet -2,1 mio. kr. Årsagen til underskuddet er værdireguleringer af selskabets ejendomsportefølje med samlet set 3,1 mio. kr.

Som følge af den forestående likvidation vil det skattemæssige underskud ikke længere kunne benyttes, og er derfor nedskrevet.

Selskabet har i starten af dette regnskabsår afsluttet en renovering af Nybrogade 1 1. sal i Nakskov, som i en længere årrække har været anvendt til arkiv. Selskabet havde endvidere forventet at istandsætte 1. sal af ejendommen beliggende i Langgade i Nykøbing F. Dette arbejde er ikke igangsat, grundet en forhaling af processen omkring udlejningssituationen. Det var ligeledes planlagt, at selskabet skulle renovere Lollands Banks hovedsæde i Nakskov, såvel udskiftning af vinduer som en indvendig totalrenovering. Udgifter hertil, som ville være selskabet vedkommende, er fremført til 1. kvartal 2024, og vil derfor i stedet blive afholdt af Lollands Bank A/S.

Usikkerheder ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendomme indbefatter et væsentligt skøn. Usikkerheden er yderligere beskrevet i note 3.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Selskabsoplysninger

Lollands Banks Ejendomme A/S
Nybrogade 3
4900 Nakskov
Tlf. 52 92 11 33

Bestyrelse:

Lars Møller Andersen (formand)
Jakob Mikkelsen (næstformand)
Jeanne Kruse
Mette Suhr Stoffregen
Kim Pajor
Thomas Søndergaard
Michael Pedersen

Direktion:

Allan Aaskov

Aktionærer i henhold til selskabslovgivningen:

Aktieselskabet Lollands Bank, ejerandel 100 %

Bankforbindelse:

Lollands Bank A/S
Nybrogade 3
4900 Nakskov

Moderselskab som udarbejder koncernregnskab med selskabet Lollands Banks Ejendomme A/S som 100% ejet datterselskab:

Lollands Bank A/S
Nybrogade 3
4900 Nakskov



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ADC62D4CDB58465F83926550EB35D7B3

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Lollands Banks Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 28. februar 2024

Direktionen

.....
Allan Aaskov

Bestyrelsen

.....
Lars Møller Andersen
Formand

.....
Jakob Mikkelsen
Næstformand

.....
Jeanne Kruse

.....
Mette Suhr Stoffregen

.....
Kim Pajor

.....
Michael Pedersen

.....
Thomas Søndergaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lollands Banks Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lollands Banks Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 virksomhedens 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 enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end 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. Fejlinformationer 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

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.

Odense, den 28. februar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34700228



Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ADC62D4CDB56465F83926550EB35D7B3

Resultatopgørelse

	2023	2022
Note	1.000 kr	1.000 kr
Nettoomsætning	5.019	4.700
Andre eksterne omkostninger	<u>2.185</u>	<u>2.136</u>
Bruttoresultat	2.834	2.564
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-3.128</u>	<u>-2.678</u>
Resultat før finansielle poster og skat	-294	-114
Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>91</u>
Resultat før skat	-294	-205
Skat	<u>-698</u>	<u>-1.846</u>
Årets resultat	-992	-2.051

Fordeling af årets resultat inklusive foreslået udbytte

Årets resultat	<u>-992</u>	<u>-2.051</u>
Til disposition i alt	-992	-2.051
Overført til egenkapital	<u>-992</u>	<u>-2.051</u>
Anvendt i alt	<u>-992</u>	<u>-2.051</u>



Balance

	2023	2022	
Note	1.000 kr	1.000 kr	
Aktiver			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	34.043	39.004
	Materielle anlægsaktiver	34.043	39.004
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.043</u>	<u>39.004</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	23	29
4	Udskudt skatteaktiv	0	698
	Likvider	19.549	14.866
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.572</u>	<u>15.593</u>
	Aktiver i alt	<u>53.615</u>	<u>54.597</u>
Passiver			
Egenkapital			
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Overført resultat	38.030	39.022
	Egenkapital i alt	<u>53.030</u>	<u>54.022</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til leverandører	270	198
	Anden gæld	315	377
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>585</u>	<u>575</u>
	Passiver i alt	<u>53.615</u>	<u>54.597</u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
5	Eventualforpligtelser		



Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Egenkapital primo 2023	15.000	39.022	54.022
Overført jf resultatdisponering	0	-992	-992
Egenkapital ultimo 2023	15.000	38.030	53.030

	Aktiekapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Egenkapital primo 2022	15.000	41.073	56.073
Overført jf resultatdisponering	0	-2.051	-2.051
Egenkapital ultimo 2022	15.000	39.022	54.022

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 A/S.



Noter til årsrapporten

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. 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

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS11/IAS18. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendommenes drift samt administration m.v.

Værdiregulering investeringsejendomme

Værdiregulering investeringsejendomme indeholder dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje samt reguleringer som følge af salg af ejendomme.

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 % 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

Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Der henvises til note 3 for yderligere omtale om værdiansættelsen.



Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Øvrig kortfristet gæld og skyldig moms

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

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



Note

- 2 Der er har ikke i 2023 været ansatte i virksomheden.

	2023	2022
3 Investeringsejendomme	1.000 kr	1.000 kr
Ejendomme	<u>34.043</u>	<u>39.004</u>
Materielle aktiver i alt	<u>34.043</u>	<u>39.004</u>
Ejendomme:		
Dagsværdi primo	39.004	41.182
Årets tilgang	867	500
Årets afgang	2.706	0
Urealiseret dagsværdiregulering	<u>-3.122</u>	<u>-2.678</u>
Dagsværdi ultimo	<u>34.043</u>	<u>39.004</u>

Investeringsejendommene måles til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret metode. Modellen tager udgangspunkt i et skøn over afkastkrav.

Som afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 7,0 til 9,4 % afhængig af anvendelsesformål og beliggenhed. I 2022 udgjorde niveauet 6,5 til 8,2 %. M2 priserne ligger i niveauet 300-900 kr/m² (i 2022 tilsvarende niveau).

I et afhændelsesscenarie vil der ikke være begrænsninger i forbindelse med realisation, ligesom der ikke foreligger kontraktlige forpligtelser til at erhverve, opføre eller om- og til bygge investeringsejendomme, herunder særlige forbedrings- og vedligeholdelseskrav. Øges afkastkravet med 0,5% svarer det til en værdiforringelse på 2,0 mio. kr.

Der var i 2022 eksterne rådgivere involveret i målingen af selskabets ejendomme.

For 2023 er ejendommene revurderet baseret på egne beregninger.

4 Udskudte skatteaktiver		
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>698</u>
Udskudte skatteaktiver i alt.	<u>0</u>	<u>698</u>

- 5 Eventualforpligtelser**
Selskabet er sambeskattet med Lollands Bank A/S som administrationselskab, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.


Allan Aaskov
Bankdirektør



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ADC62D4CDB58465F83926550EB35D7B3