

**Lollands Banks
Ejendomme A/S**

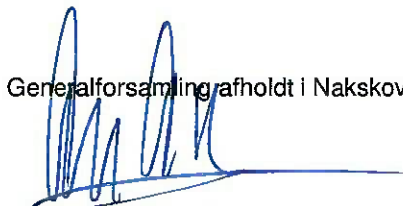
Nybrogade 3 – 4900 Nakskov

Telefon: 54 92 11 33
Cvr. nr. 25 82 37 29

Årsrapport 2020

Perioden 01.01.2020 til 31.12.2020

Generalforsamling afholdt i Nakskov den 17. marts 2021



.....
Allan Aaskov
Dirigent

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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

Selskabet har i alt 8 ejendomme, som er opgjort til en samlet værdi på 48,2 mio. kr. Ved udgangen af forrige regnskabsår udgjorde den tilsvarende værdi 50,6 mio. kr.

I regnskabsåret 2020 er der opnået et resultat før skat på 1,4 mio. kr. Året før var resultatet 3,0 mio. kr.

Selskabet har i 2. kvartal 2020 fået ny direktør da Anders F. Møller er fratrædt og Allan Aaskov tiltrædt som selskabets direktør.

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 senere navneændret til Lollands Banks Ejendomme A/S som et såkaldt særunderskud, der vil kunne anvendes til modregning i fremtidige skattepligtige indtægter i Lollands Banks Ejendomme A/S.

Usikkerheder ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendomme indbefatter et væsentligt skøn ved fastsættelse af forrentningskravet til opgørelsen af dagsværdien. Usikkerheden er yderligere beskrevet i noten til selskabets ejendomsbesiddelse

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens forventning, at resultatet før og efter skat i 2021 vil udgøre et niveau på omkring 3,4 mio. kr. Ledelsen forventer ikke ved regnskabsårets afslutning, at Covid-19 pandemien vil påvirke selskabet i et omfang som vil medføre at selskabets indtjening sættes under væsentligt pres. Dette skyldes, at udlejningsvirksomheden består af en lang række mindre lejemål og således ikke er afhængig af enkeltstående indtægter.

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:

Preben Pedersen (formand)
Jakob Mikkelsen (næstformand)
Irene Jensen
Lars Møller Andersen
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 23. februar 2021

Direktionen

.....
Allan Aaskov

Bestyrelsen

.....
Preben Pedersen
Formand

.....
Jakob Mikkelsen
Næstformand

.....
Irene Jensen

.....
Lars Møller Andersen

.....
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 2020, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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.

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 enten har til hensigt at likvidere selskabet, 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 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 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 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.

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 23. februar 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsautoriseret revisor
mne33748

Anne Tønsberg
Statsautoriseret revisor
mne32121

Resultatopgørelse

Note	2020 1.000 kr	2019 1.000 kr
	3.979	1.700
	28	90
	3.951	1.610
	-2.486	1.146
	1.465	2.756
	0	286
	69	12
	1.396	3.030
2	0	0
	1.396	3.030

Fordeling af årets resultat inklusive foreslået udbytte

Årets resultat	1.396	3.030
I alt til disposition	1.396	3.030
Foreslået udbytte	0	23.000
Overført til egenkapital	1.396	-19.970
I alt anvendt	1.396	3.030

Balance

Note		2020 1.000 kr	2019 1.000 kr
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	<u>48.177</u>	<u>50.663</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>48.177</u>	<u>50.663</u>
	I alt anlægsaktiver	<u>48.177</u>	<u>50.663</u>
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	2	1.781
4	Udskudt skatteaktiv	3.850	3.850
	Likvider	<u>6.633</u>	<u>24.005</u>
	I alt omsætningsaktiver	<u>10.485</u>	<u>29.636</u>
	I alt aktiver	<u>58.662</u>	<u>80.299</u>
	Passiver		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	15.000	15.000
	Foreslået udbytte	0	23.000
	Overført resultat	<u>43.159</u>	<u>41.763</u>
	I alt egenkapital	<u>58.159</u>	<u>79.763</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til leverandører	196	224
	Anden gæld	<u>307</u>	<u>312</u>
	I alt kortfristede forpligtelser	<u>503</u>	<u>536</u>
	I alt passiver	<u>58.662</u>	<u>80.299</u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
5	Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Aktiekapital	Overkurs v/emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>
Egenkapital primo 2020	15.000	0	41.763	23.000	79.763
Udbetalt udbytte	0	0	0	-23.000	-23.000
Overført jf resultatdisponering	0	0	1.396	0	1.396
Egenkapital ultimo 2020	15.000	0	43.159	0	58.159

	Aktiekapital	Overkurs v/emission	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>
Egenkapital primo 2019	15.000	44.401	17.332	0	76.733
Andre bevægelser	0	-44.401	44.401	0	0
Overført jf resultatdisponering	0	0	-19.970	23.000	3.030
Egenkapital ultimo 2019	15.000	0	41.763	23.000	79.763

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, 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

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter fra ejendomsudlejning korrigeret for afholdte udgifter til ejendommens drift.

Andre ordinære driftsomkostninger

Posterne indeholder andre eksterne omkostninger som ikke vedrører ejendommens drift.

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

Ejendomme

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

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

Eksterne eksperter involveres ikke i målingen af selskabets ejendomme.

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.

Note

- 2 Der er har ikke i 2020 været ansatte i virksomheden.

2020	2019
1.000 kr	1.000 kr

3 **Udskudte skatteaktiver**

Skattemæssigt underskud	<u>3.850</u>	<u>3.850</u>
I alt	<u>3.850</u>	<u>3.850</u>

Selskabet har et fremførelsesbart underskud, optaget som et udskudt skatteaktiv, og som er videreført fra sambeskatningen med Vordingborg Bank. Skatteaktivet har en værdi på omkring 20 mio. kr., hvoraf 3,9 mio. kr. er indregnet i balancen. Beløbet svarer til skatteværdien af de kommende 5 års forventede indkomst

4 **Investeringsejendomme**

2020	2019
1.000 kr	1.000 kr

Ejendomme	<u>48.177</u>	<u>50.663</u>
Materielle aktiver i alt	<u>48.177</u>	<u>50.663</u>

Ejendomme:

Dagsværdi primo	50.663	51.179
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	2.594
Urealiseret dagsværdiregulering	<u>-2.486</u>	<u>2.078</u>
Dagsværdi ultimo	<u>48.177</u>	<u>50.663</u>

Der har ikke været eksterne rådgivere involveret i målingen af selskabets ejendomme. Investeringsejendommene måles til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret metode. Modellen tager udgangspunkt i et skøn over såvel kvadratmeter som afkastkrav. Som afkastkrav ved værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 6,25 til 8,5 % afhængig af anvendelsesformål og beliggenhed. I et afhændelses-scenarie vil der ikke være begrænsninger i forbindelse med realisation, ligesom der ikke foreligger kontraktlige forpligtelser til at erhverve, opføre eller om- og tilbygge investerings-ejendommene, herunder særlige forbedrings- og vedligeholdelseskrav. Øges afkastkravet med 0,5% svarer det til en værdiforringelse på 3,1 mio. kr.

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.