

## **Vor Ejendomme A/S**

Algade 52 – 4760 Vordingborg

Telefon: 55 36 52 00

Fax: 55 36 52 52

Cvr. nr. 25 82 37 29

## ***Årsrapport 2011***

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hovedaktivitet .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
<b>Revisionspåtegning</b>	
Den uafhængige revisors påtegning .....	5
<b>Regnskab</b>	
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	8
Noter til årsrapporten .....	9
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	14

### Hovedaktivitet

Vor Ejendomme A/S ejes af Vordingborg Bank A/S og indgår i Vordingborg Bank A/S's koncernregnskab. Hovedaktiviteten består i at eje koncernens domicil- og investeringsejendomme. Selskabets to investeringsejendomme ligger i direkte tilknytning til domicilejendommen i Vordingborg. Ejendommene 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 2011 opnået et resultat før skat på 1.985 t.kr. og efter skat på 1.522 t.kr. mod henholdsvis 1.210 t.kr. og 1.191 t.kr. i 2010.

Stigningen i resultatet før skat er steget med 775 t.kr., hvilket skyldes, at der i regnskabsåret 2010, dels blev udgiftsført 2 mio. kr. til istandsættelse af bankens hovedkontor i Vordingborg, og dels blev indtægtsført 1,3 mio. kr. som følge af en tilbagefø-

rel af en tidligere foretaget nedskrivning på hovedkontoret i forbindelse med en tilbygning i året 2006. Nettoeffekten på driftsresultatet 2010 af disse transaktioner var således -0,7 mio. kr.

Balancen udgør ultimo 2011 47.402 t.kr. Til sammenligning udgjorde balancen ultimo 2010 45.396 t.kr. Egenkapitalen er opgjort til 46.654 t.kr. mod 45.132 t.kr. i 2010. Forøgelsen af egenkapitalen udtrykker årets konsolidering, som er skabt via driftsresultatet på 1.522 t.kr.

### Usædvanlige forhold mv.

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes i regnskabsåret 2012 et resultat før skat i størrelsesordenen 2,2 mio. kr. Efter skat forventes resultatet at udgøre ca. 1,7 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 dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 9. februar 2012

#### *Direktionen*

.....  
Anders Holstener Larsen

#### *Bestyrelsen*

.....  
Morten Lyngge Andersen  
*Formand*

.....  
Knud Rasmussen  
*Næstformand*

.....  
Ole Kühnel

.....  
Jakob Mikkelsen

.....  
Torben Post Pedersen

.....  
Jesper Popp

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### Til kapitalejerne i Vorejendomme A/S

##### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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

København, den 9. februar 2012

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

.....  
John Ladekarl  
Statsautoriseret revisor

.....  
Christian Dalmoose Pedersen  
Statsautoriseret revisor

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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 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.

## Regnskab

---

Note		2011	2010
		1.000 kr.	1.000 kr.
	<b>Resultatopførelse</b>		
2	Drift af ejendomme	2.459	392
	Andre eksterne omkostninger	25	29
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.434</b>	<b>363</b>
3	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-503	+794
	<b>Resultat før finansielle poster og skat</b>	<b>1.931</b>	<b>1.157</b>
	Finansielle indtægter	54	53
	Finansielle omkostninger	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.985</b>	<b>1.210</b>
4	Skat af årets resultat	463	19
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.522</b>	<b>1.191</b>

Som af bestyrelsen foreslås overført til næste år.

1 Anvendt regnskabspraksis

## Regnskab

---

Note

### Balance

2011	2010
1.000 kr.	1.000 kr.

### Aktiver

#### Anlægsaktiver

5	Materielle anlægsaktiver	41.408	41.900
	I alt anlægsaktiver	41.408	41.900

#### Omsætningsaktiver

	Udskudt skatteaktiv	163	173
	Diverse tilgodehavender	31	20
	Tilgodehavende hos kreditinstitutter	5.800	3.303
	I alt omsætningsaktiver	5.994	3.496
	<b>I alt aktiver</b>	<b>47.402</b>	<b>45.396</b>

### Passiver

#### Egenkapital

	Aktiekapital	10.000	10.000
	Overkurs ved emission	29.401	29.401
	Opskrivningshenlæggelse	402	402
	Overført resultat	6.851	5.329
	I alt egenkapital	46.654	45.132

#### Kortfristede gældsforpligtelser:

	Skyldig moms	100	95
	Skyldig selskabsskat	503	25
	Øvrig kortfristet gæld	145	144
	I alt kortfristede gældsforpligtelser	748	264
	<b>I alt passiver</b>	<b>47.402</b>	<b>45.396</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Primo	Til-/afgang	Ultimo
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiekapital	10.000		10.000
Overkurs ved emission	29.401		29.401
Opskrivningshenlæggelse	402		402
Overført resultat	5.329	1.522	6.851
I alt egenkapital	45.132	1.522	46.654

Selskabets aktiekapital på nominelt 10 mio. kr. er fordelt med 10.000 stk. aktier med en pålydende værdi á kr. 1.000. Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 år.

Alle aktier ejes af Vordingborg 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.

##### *Af- og nedskrivninger*

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på ejendomme. Afskrivningerne er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes afskrivningsforløb, brugstid og scrapværdi.

Bygninger afskrives lineært til en skønnet scrapværdi over den forventede levetid på 50 år, medens særlige installationer afskrives lineært over 10 år.

Ejendommene nedskrives i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger dagsværdien. Vurdering heraf foretages på enkeltaktiver.

##### *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 25 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

##### *Materielle anlægsaktiver*

##### *Ejendomme*

Investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Domicilejendomme, der anvendes af moderselskabet, måles efter første indregning til omvurderet værdi. Omvurdering foretages så hyppigt, at der ikke forekommer væsentlige forskelle til dagsværdien. Eksterne eksperter involveres ikke i målingen af investerings- og domicilejendomme.

Ændringer i dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Stigninger i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under opskrivningshenslæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, med mindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger.

## Regnskab

---

### *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 til årsrapporten**

Note	2011 1.000 kr.	2010 1.000 kr.
<b>2 Drift af ejendomme</b>		
Drift af ejendomme	2.459	2.392
Renovering af bankens hovedkontor	0	-2.000
I alt drift af ejendomme	<u>2.459</u>	<u>392</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver</b>		
Afskrivninger på grunde og ejendomme	-503	-572
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning	0	+1.366
I alt afskrivninger på materielle aktiver	<u>-503</u>	<u>+794</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-503	-25
Ændring i udskudt skat	-10	+6
Efterregulering af tidligere års beregnet skat	50	0
I alt skat	<u>-463</u>	<u>-19</u>
Betalt skat i regnskabsåret	25	531
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Ejendomme	<u>41.408</u>	<u>41.900</u>
I alt materielle aktiver	<u>41.408</u>	<u>41.900</u>

**Noter til årsrapporten**

Note	2011 1.000 kr.	2010 1.000 kr.
<b>5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>		
<i>Ejendomme:</i>		
Anskaffelsespris primo	48.586	48.586
Årets tilgang	11	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	48.597	48.586
Af- og nedskrivninger primo	7.088	7.882
Årets af- og nedskrivninger	503	572
Årets afgang (tilbageførsel af tidligere års nedskrivning)	0	-1.366
Af- og nedskrivninger ultimo	7.591	7.088
Opskrivninger primo	402	402
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	402	402
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.408	41.900
Investeringsejendomme	7.804	7.793
Domicilejendomme	33.604	34.107
I alt ejendomme	41.408	41.900
<i>Driftsmidler:</i>		
Anskaffelsespris primo	11	11
Anskaffelsespris ultimo	11	11
Af- og nedskrivninger primo	11	11
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	11	11
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

**Noter til årsrapporten**

Note	2011 <u>1.000 kr.</u>	2010 <u>1.000 kr.</u>
6		
<b>Nærtstående parter</b>		
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 2011 og 2010 alene haft transaktioner og mellemværender med moderselskabet.		
Selskabet udlejer ejendomme til brug for moderselskabet Vordingborg Bank A/S's bankvirksomhed. Udlejningen er foregået på markedsmæssige vilkår. Selskabet har et mellemværende med moderselskabet i form af et bankindestående, som er forrentet på almindelige markedsmæssige vilkår.		
<i>Koncerninterne transaktioner:</i>		
Husleje på markedsvilkår	2.700	2.606
Administrationsudgifter, ejendomme	21	21
Renteindtægter	54	52
Indestående hos Vordingborg Bank	5.800	3.303
Der er ikke udover direktionen ansatte i selskabet. Der er ikke ydet løn og vederlag til selskabets direktion og bestyrelse.		
7		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der påhviler selskabet en samlet momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og ombygning af ejendomme i størrelsesordenen ca. 1,6 mio. kr.		
8		
<b>Koncernforhold</b>		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Vordingborg Bank		
9		
<b>Begivenheder indtruffet efter balancedagen</b>		
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.		

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabsoplysninger

Vor Ejendomme A/S  
Algade 52  
4760 Vordingborg  
Tlf. 55 36 52 00

*Bestyrelse:*

Morten Lynge Andersen (Formand)  
Knud Rasmussen (Næstformand)  
Ole Kühnel  
Jakob Mikkelsen  
Torben Post Pedersen  
Jesper Popp

*Direktion:*  
Anders Holstener Larsen

*Aktionærer i henhold til selskabslovgivningen:*  
Vordingborg Bank A/S, ejerandel 100 %

*Revision:*  
Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

*Bankforbindelse:*  
Vordingborg Bank  
Algade 52  
4760 Vordingborg

Generalforsamling afholdt den 13. marts 2012

.....  
Lilian Vinther  
*Dirigent*