

Vorejendomme A/S

Algade 52 – 4760 Vordingborg

Telefon: 55 36 52 00

Fax: 55 36 52 52

Cvr. nr. 25 82 37 29



Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsesberetning

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 2012 opnået et resultat før skat på 2,2 mio. kr. og efter skat på 1,6 mio. kr. mod henholdsvis 2,0 mio. kr. og 1,5 mio. kr. i 2011.

Stigningen i resultatet før skat udgør 0,2 mio. kr., som kan tilskrives et større driftsresultat fra ejendomme samt mindre afskrivninger.

Balancen udgør ultimo 2012 49,1 mio. kr. Til sammenligning udgjorde balancen ultimo 2011 47,4 mio. kr. Egenkapitalen er opgjort til 48,3 mio. kr. mod 46,7 mio. kr. i 2011. Selskabets bestyrelse vil på årets ordinære generalforsamling foreslå udlodning af udbytte på 5,0 mio. kr. til moderselskaber Vordingborg Bank. Godkendes forslaget, vil egenkapitalen herefter udgøre 43,3 mio. kr.

Usædvanlige forhold mv.

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et resultat før og efter skat i 2013 på niveau med 2012.

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 dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 19. februar 2013

Direktionen

.....
Anders Holstener Larsen

Bestyrelsen

.....
Morten Lyngge Andersen
Formand

.....
Knud Rasmussen
Næstformand

.....
Jakob Mikkelsen

.....
Torben Post Pedersen

.....
Jesper Popp

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Vorejendomme A/S

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 19. februar 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

.....
John Ladekarl
Statsautoriseret revisor

.....
Christian Dalmose 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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.

Resultatopgørelse

	2012	2011
Note	1.000 kr.	1.000 kr.
Resultatopgørelse		
Drift af ejendomme	2.563	2.459
Andre eksterne omkostninger	23	25
Bruttoresultat	2.540	2.434
Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-411	-503
Resultat før finansielle poster og skat	2.129	1.931
Finansielle indtægter	51	54
Finansielle omkostninger	0	0
Resultat før skat	2.180	1.985
2 Skat af årets resultat	542	463
Årets resultat	1.638	1.522
Fordeling af årets resultat inkl. foreslået udbytte		
Årets resultat	1.638	1.522
I alt til disposition	1.638	1.522
Foreslået udbytte	5.000	0
Henlagt/overført til/fra egenkapitalen	-3.362	1.522
I alt anvendt	1.638	1.522
1 Anvendt regnskabspraksis		

Balance

Note	Balance	2012 1.000 kr.	2011 1.000 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver	41.117	41.408
	I alt anlægsaktiver	41.117	41.408
	Omsætningsaktiver		
	Udskudt skatteaktiv	181	163
	Diverse tilgodehavender	34	31
	Tilgodehavende hos kreditinstitutter	7.758	5.800
	I alt omsætningsaktiver	7.973	5.994
	I alt aktiver	49.090	47.402
	Passiver		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	10.000	10.000
	Overkurs ved emission	29.401	29.401
	Opskrivningshenlæggelse	402	402
	Overført resultat	3.489	6.851
	Foreslået udlodning	5.000	0
	I alt egenkapital	48.292	46.654
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
	Skyldig moms	101	100
	Skyldig selskabsskat	544	503
	Øvrig kortfristet gæld	153	145
	I alt kortfristede gældsforpligtelser	798	748
	I alt passiver	49.090	47.402

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overskud 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 2012	10.000	29.401	402	6.851	0	46.654
Årets resultat				1.638		1.638
Foreslået udbytte				-5.000	5.000	0
Egenkapital ultimo 2012	10.000	29.401	402	3.489	5.000	48.292

	Aktiekapital	Overskud 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 2011	10.000	29.401	402	5.329	0	45.132
Årets resultat				1.522		1.522
Foreslået udbytte				0	0	0
Egenkapital ultimo 2011	10.000	29.401	402	6.851	0	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 6 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 skatte-mæssige værdier.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Aktuel og udskudt skat afsættes i regnskabet efter fuld fordelingsmetode.

Balancen

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 opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, med mindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger.

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		2012 1.000 kr.	2011 1.000 kr.
2	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat	-544	-503
	Ændring i udskudt skat	-8	-10
	Efterregulering af tidligere års beregnet skat	10	50
	I alt skat	<u>-542</u>	<u>-463</u>
	Betalt skat i regnskabsåret	519	25
3	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendomme	<u>41.117</u>	<u>41.408</u>
	I alt materielle aktiver	<u>41.117</u>	<u>41.408</u>
	<i>Ejendomme:</i>		
	Anskaffelsespris primo	48.597	48.586
	Årets tilgang	120	11
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsespris ultimo	<u>48.717</u>	<u>48.597</u>
	Af- og nedskrivninger primo	7.591	7.088
	Årets af- og nedskrivninger	411	503
	Årets afgang (tilbageførsel af tidligere års nedskrivning)	0	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	<u>8.002</u>	<u>7.591</u>
	Opskrivninger primo	402	402
	Årets opskrivninger	0	0
	Opskrivninger ultimo	<u>402</u>	<u>402</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>41.117</u>	<u>41.408</u>
	Investeringsejendomme	7.856	7.804
	Domicilejendomme	<u>33.261</u>	<u>33.604</u>
	I alt ejendomme	<u>41.117</u>	<u>41.408</u>
	<i>Driftsmidler:</i>		
	Anskaffelsespris primo	<u>11</u>	<u>11</u>
	Anskaffelsespris ultimo	11	11
	Af- og nedskrivninger primo	11	11
	Årets af- og nedskrivninger	0	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	<u>11</u>	<u>11</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Note	2012	2011
	1.000 kr.	1.000 kr.
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 2012 og 2011 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	2.586	2.700
Administrationsudgifter, ejendomme	18	21
Renteindtægter	51	54
Indestående hos Vordingborg Bank	7.758	5.800
Der er ikke udover direktionen ansatte i selskabet. Der er ikke ydet løn og vederlag til selskabets direktion og bestyrelse.		
5 Eventualforpligtelser		
Der påhviler selskabet en samlet momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og ombygning af ejendomme i størrelsesordenen ca. 1,3 mio. kr.		
Vorejendomme A/S hæfter solidarisk for den bestående sambeskatning med moderselskabet Vordingborg Bank A/S pr. 31/12-2012		
6 Koncernforhold		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Vordingborg Bank		
7 Begivenheder indtruffet efter balancedagen		
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)
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 26. marts 2013

.....
Lilian Vinther
Dirigent