

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 2010

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Hovedaktivitet	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	
Den uafhængige revisors påtegning	5
Regnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Selskabsoplysninger	
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 2010 opnået et resultat før skat på 1.210 t.kr. og efter skat på 1.191 t.kr. mod henholdsvis 2.069 t.kr. og 1.545 t.kr. i 2009.

Resultatet før skat er negativt påvirket af udgifter til istandsættelse af bankens hovedkontor i Vordingborg. Hovedkontoret, som er to ejendomme beliggende Algade 50-52 i Vordingborg, har begge gennemgået en omfattende tag- og facaderenovering, som har kostet 2 mio. kr. Vedligeholdelsesudgiften er modregnet i posten "Drift af ejendomme".

Resultatet før skat er også påvirket af en indtægt som konsekvens af en tilbageførsel af en tidligere foretaget nedskrivning på 1.366 t.kr. som er modregnet i årets afskrivninger på ejendommene, hvorved posten "Af- og nedskrivninger" på materielle aktiver bliver en indtægt i resultatopgørelsen på 794 t.kr.

Balancen udgør ultimo 2010 45.396 t.kr. Til sammenligning udgjorde balancen ultimo 2009 44.757 t.kr. Egenkapitalen er opgjort til 45.131 t.kr. mod 43.940 t.kr. i 2009. Forøgelsen af egenkapitalen udtrykker årets konsolidering, som er skabt via driftsresultatet på 1.191 t.kr.

Usædvanlige forhold mv.

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventninger til fremtiden

Der forventes i regnskabsåret 2011 et resultat før skat i størrelsesordenen 2 mio. kr. Efter skat forventes resultatet at udgøre ca. 1,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsesberetning

Ledespåtegning

Vi har i dag aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 for Vor 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 samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 10. februar 2011

Direktionen

.....
Anders Holstener Larsen

Bestyrelsen

.....
Morten Lyng Andersen
Formand

.....
Knud Rasmussen
Næstformand

.....
Ole Kühnel

.....
Jakob Mikkelsen

.....
Torben Post Pedersen

.....
Jesper Popp

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærene i Vor Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Vor Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og oprettelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Vordingborg, den 10. februar 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

.....
John Ladekarl
Statsautoriseret revisor

.....
Christian Dalmoose Pedersen
Statsautoriseret revisor

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskab

	2010	2009	
Note	1.000 kr.	1.000 kr.	
	Resultatopgørelse		
2	Drift af ejendomme	392	2.606
	Andre eksterne omkostninger	29	14
	Bruttoresultat	363	2.592
3	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	+794	-567
	Resultat før finansielle poster og skat	1.157	2.025
	Finansielle indtægter	53	44
	Finansielle omkostninger	0	0
	Resultat før skat	1.210	2.069
4	Skat af årets resultat	-19	-524
	Årets resultat	1.191	1.545

Som af bestyrelsen foreslås overført til næste år.

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskab

Note

Balance	2010	2009
	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Materielle anlægsaktiver	41.900	41.105
I alt anlægsaktiver	41.900	41.105
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv	173	168
Diverse tilgodehavender	20	11
Tilgodehavende hos kreditinstitutter	3.303	3.473
I alt omsætningsaktiver	3.496	3.652
I alt aktiver	45.396	44.757
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	10.000	10.000
Overkurs ved emission	29.403	29.403
Opskrivningshenlæggelse	402	402
Overført resultat	5.326	4.135
I alt egenkapital	45.131	43.940
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Skyldig moms	95	116
Skyldig selskabsskat	25	531
Øvrig kortfristet gæld	145	170
I alt kortfristede gældsforpligtelser	265	817
I alt passiver	45.396	44.757

Egenkapitaloppgørelse

	Primo	Til-/afgang	Ultimo
	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiekapital	10.000	0	10.000
Overkurs ved emission	29.403	0	29.403
Opskrivningshenlæggelse	402	0	402
Overført resultat	4.135	1.191	5.326
I alt egenkapital	43.940	1.191	45.131

Selskabets aktiekapital på nominelt 10 mio. kr. er fordelt med 10.000 stk. aktier med en pålydende værdi á kr. 1.000

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

	2010	2009
Note	1.000 kr.	1.000 kr.
2 Drift af ejendomme		
Drift af ejendomme	2.392	2.606
Renovering af bankens hovedkontor	-2.000	0
I alt drift af ejendomme	<u>392</u>	<u>2.606</u>
3 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver		
Afskrivninger på grunde og ejendomme	-572	-567
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning	+1.366	0
I alt afskrivninger på materielle aktiver	<u>+794</u>	<u>-567</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-25	-530
Ændring i udskudt skat	+6	+6
I alt skat	<u>-19</u>	<u>-524</u>
Betalt skat i regnskabsåret	531	437
5 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	<u>41.900</u>	<u>41.105</u>
I alt materielle aktiver	<u>41.900</u>	<u>41.105</u>

Noter til årsrapporten

Note	2010 1.000 kr.	2009 1.000 kr.
5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)		
<i>Ejendomme:</i>		
Anskaffelsespris primo	48.586	48.586
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	48.586	48.586
Af- og nedskrivninger primo	7.882	7.316
Årets af- og nedskrivninger	572	567
Årets afgang (tilbageførsel af tidligere års nedskrivning)	-1.366	0
Af- og nedskrivninger ultimo	7.088	7.883
Opskrivninger primo	402	402
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	402	402
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.900	41.105
Investeringsejendomme	7.793	7.798
Domicilejendomme	34.107	33.307
I alt ejendomme	41.900	41.105
<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	2010	2009
	1.000 kr.	1.000 kr.
6 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 2010 og 2009 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	2.606	2.606
Administrationsudgifter, ejendomme	21	21
Renteindtægter	52	44
Tilgodehavende hos Vordingborg Bank	3.303	3.472
Der er ikke udover direktionen ansatte i selskabet. Der er ikke ydet løn og vederlag til selskabets direktion og bestyrelse.		
7 Eventualforpligtelser		
Der påhviler selskabet en samlet momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og ombygning af ejendomme i størrelsesordenen ca. 1,7 mio. kr.		

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

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

Bestyrelse:

Morten Lyng 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 15. marts 2011

.....
Lilian Vinther
Dirigent