

Lollands Banks Ejendomme A/S

Nybrogade 3
4900 Nakskov

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/03/2020

Anders F. Møller
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Lollands Banks Ejendomme A/S
Nybrogade 3
4900 Nakskov

CVR-nr: 25823729
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Lollands Banks Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 26/02/2020

Direktion

Anders Friis Møller

Bestyrelse

Jakob Mikkelsen

Lars Henrik Møller Andersen

Preben Pedersen

Ulla Valentin Nielsen

Michael Pedersen

Irene Jensen

Kim Pajor

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lollands Banks Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabs-praksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 regnskabet

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 regnskabet

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 revisionshand-linger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effekti- viteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regn- skabsmæssige 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 forbun- det med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte drif- ten. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre op- mærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, mo- dificere 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 noteoplysning-erne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan må- de, 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 konklusi- on med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbin- delse 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 års- regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vordingborg, 26/02/2020

Thomas Hjortkjær Petersen , mne33748
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Anne Tønsberg , mne32121
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

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. Ejendomsselskabet har i foråret 2019 ændret navn fra det hidtidige Vorejendomme A/S til Lollands Banks Ejendomme 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.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i alt 8 ejendomme, som er opgjort til en samlet værdi på 50,7 mio. kr. Ved udgangen af forrige regnskabsår udgjorde den tilsvarende værdi 51,1 mio. kr. Ved udgangen af november måned 2019 har banken indskrænket filialledet, hvorefter filialerne i Nørre Alslev og Rødbyhavn er lukket. I den forbindelse er ejendommene begge afhændet ved udgangen af dette regnskabsår og påvirker således den samlede drift med 0,9 mio. kr.

I regnskabsåret 2019 er der opnået et resultat før skat på 3,0 mio. kr. Året før var resultatet 3,7 mio. kr.

Resultatet af ejendommenes drift udgør 1,6 mio. kr. hvilket er afvigende fra forrige regnskabsår. Resultatet er ikke som forventet, da selskabet aflagde regnskab for 2018. Dette skyldes, at bestyrelsen i foråret 2019 har vedtaget at igangsætte en større renovering af ejendommene beliggende i Nakskov ligesom Lollands Bank som ovenfor nævnt i efteråret har besluttet at nedlægge filialaktivitet i to af selskabets ejendomme i henholdsvis Nørre Alslev og Rødbyhavn. At det samlede resultat før skat imidlertid ikke afvigere mere i forhold til forrige regnskabsår kan tilskrives en værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje på 2,1 mio. kr.

Efter skat udgør resultatet af dette års aktivitet 3,0 mio. kr. mod 3,6 mio. kr. året før.

Balancen udgør ultimo 2019 80,3 mio. kr. mod 77,1 mio. kr. ultimo året før. Stigningen i balancen kan hovedsageligt henføres til årets resultat på 3,0 mio. kr. som er tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen ultimo 2019 er herefter opgjort til 79,8 mio. kr. mod 76,7 mio. kr. ultimo 2018.

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

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er dette år ekstraordinært påvirket af en stor renovering af selskabets ejendom i Nakskov samt det forhold at ejendommen i Nørre Alslev er solgt med tab på 1,1 mio. kr. Derudover er ejendommen i Rødbyhavn solgt med en gevinst på 0,2 mio. kr. Endelig er der indtægtsført en samlet værdiregulering på 2,1 mio. kr. på selskabets ejendomme. Uden disse forhold havde selskabet opnået et resultat i niveauet 4 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens forventning, at resultatet før og efter skat i 2020 vil udgøre et niveau på omkring 4 mio. kr. Dette niveau er ikke væsentligt fra selskabets tidligere regnskabsår bortset fra året 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
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.

Ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har ændret klassifikation af visse omsætnings- og omkostningstyper i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation. Ændringen har ikke påvirket årets resultat, egenkapitalen eller balancesummens størrelse.

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.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste. Posten indeholder lejeindtægter fra ejendomme, omkostninger i forbindelse med drift, administration og vedligehold samt andre eksterne omkostninger.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.610.000	3.655.000
Andre driftsindtægter			0
Andre eksterne omkostninger			-43.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.146.000	
Bruttoresultat		2.756.000	3.612.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-188.000
Resultat af ordinær primær drift		2.756.000	3.424.000
Andre finansielle indtægter		286.000	291.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.000	
Ordinært resultat før skat		3.030.000	3.715.000
Skat af årets resultat			0
Årets resultat		3.030.000	3.715.000
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		23.000.000	0
Overført resultat		-19.970.000	3.715.000
I alt		3.030.000	3.715.000

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		50.662.000	
Materielle anlægsaktiver i alt	1	50.662.000	51.179.000
Anlægsaktiver i alt		50.662.000	51.179.000
Udskudte skatteaktiver		3.850.000	3.850.000
Andre tilgodehavender		1.781.000	47.000
Tilgodehavender i alt		5.631.000	
Likvide beholdninger		24.005.000	22.036.000
Omsætningsaktiver i alt		29.636.000	25.933.000
Aktiver i alt		80.298.000	77.112.000

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		15.000.000	15.000.000
Overkurs ved emission			44.401.000
Overført resultat		41.763.000	17.332.000
Forslag til udbytte		23.000.000	
Egenkapital i alt		79.763.000	76.733.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		535.000	379.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		535.000	379.000
Gældsforpligtelser i alt		535.000	379.000
Passiver i alt		80.298.000	77.112.000

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendomme 50662 51179

I alt materielle aktiver 50662 51179

Dagsværdi primo 51179	48315	
Årets tilgang	0	3052
Årets afgang	2594	0
Urealiseret dagsværdiregulering	2077	-188
Dagsværdi ultimo 50662	51179	

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0