
EJENDOMSSELSKABET AF 1. JUNI 1986 A/S

CVR-nr.: 10080533

Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/02/2026

Karin Sønderbæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 1. JUNI 1986 A/S Peberlyk 4 6200 Aabenraa CVR-nr.: 10080533 Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning DK Danmark CVR-nr.: 33771231 P-enhed: 1016976020

Ledelsespåtegning

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 19/02/2026

Direktion

Jørn Adam Møller

Bestyrelse

Jørn Adam Møller

Stig Westergaard

Mark Alexander Luscombe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET AF 1. JUNI 1986 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 1. JUNI 1986 A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugere 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Herning, den 19/02/2026

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33771231
Per Rolf Larssen, mne24822
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S
c/o Sydbank A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Telefon: 74 37 37 37

CVR-nr.: 10 08 05 33
Stiftet: 2. januar 1986
Hjemsted: Aabenraa
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Mark Alexander Luscombe (formand)
Jørn Adam Møller
Stig Westergaard

Direktion

Jørn Adam Møller, direktør

Aktionærforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Sydbank A/S.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering i og udlejning af fast ejendom. Ledelsen forudser ingen ændring i aktiviteten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 244 tkr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Bestyrelsen foreslår årets resultat på 244 tkr. overført til næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter årsregnskabsafslutning ikke indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

Personaleforhold

I 2025 har der udover direktøren ikke været nogen ansatte. Der er ikke udbetalt løn til direktionen.

Fremtiden

Der imødeses et positivt driftsresultat for 2026.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er pr. 1. januar 2025 foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af opskrivninger på ejendomme. Ændringen er foretaget som følge af ændringer i årsregnskabsloven (ophævelse af § 41).

Opskrivning af ejendomme indregnes efter ændringen via resultatopgørelsen, hvor opskrivningen efter tidligere praksis blev indregnet på egenkapitalen.

Ændringen, der har reduceret årets resultat før og efter skat med 699 tkr. (2024: 1.127 tkr.), har ingen effekt på de samlede aktiver og egenkapitalen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Væsentlige regnskabsprincipper

Generelt

Indtægter og udgifter periodiseres over de perioder, de vedrører og medtages i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Resultatopgørelse:

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Posten indeholder vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikrings, lejeudgifter og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger vedr. grunde og bygninger.

Finansielle omkostninger

Renteudgifter til moderselskabet.

Skat af årets resultat

Årets skat i resultatopgørelsen omfatter skat af årets skattepligtige indkomst, regulering til udskudt skat, samt regulering af skat vedrørende tidligere år.

Balance:

Grunde og bygninger

Ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til omvurderet dagsværdi baseret på afkastmetoden. Grundforudsætninger, leje og afkastprocent, er vurderet af eksterne vurderingsmænd.

For mindre ejendomme udgør den offentlige ejendomsvurdering grundlaget for målingen til dagsværdi.

Værdireguleringer af ejendomme indregnes via resultatopgørelsen.

Skatter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AL Sydbank A/S.

Den beregnede skat af årets indkomst fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder efter fuldfordelingsmetoden.

Den indenlandske selskabsskat for de sambeskattede virksomheder betales af AL Sydbank A/S i henhold til acontoskatteordningen.

Udskudt skat indregnes baseret på den balanceorienterede gælds metode og omfatter midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier i balancen.

Beregning af udskudt skat sker på baggrund af de gældende skatteregler og den skattesats, der er vedtaget på balancetidspunktet. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatsen indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig og tilgodehavende skat omfatter skat beregnet med udgangspunkt i den forventede skattepligtige indkomst samt regulering af tidligere års skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter skyldige poster vedrørende igangværende vedligeholdelsesarbejde mv.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		17.600.000	17.582.000
Eksterne omkostninger		-4.071.000	-7.020.000
Bruttoresultat		13.529.000	10.562.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.230.000	-6.511.000
Resultat af ordinær primær drift		8.299.000	4.051.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-6.525.000	-9.299.000
Ordinært resultat før skat		1.774.000	-5.248.000
Skat af årets resultat	2	-1.530.000	-442.000
Årets resultat		244.000	-5.690.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		244.000	-5.690.000
I alt		244.000	-5.690.000

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		223.703.000	225.566.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	223.703.000	225.566.000
Anlægsaktiver i alt		223.703.000	225.566.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	314.000
Tilgodehavender i alt		0	314.000
Omsætningsaktiver i alt		0	314.000
AKTIVER I ALT		223.703.000	225.880.000

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	11.000.000	11.000.000
Andre reserver		0	0
Overført resultat		19.596.000	19.352.000
Egenkapital i alt		30.596.000	30.352.000
Hensættelse til udskudt skat		5.336.000	3.806.000
Hensatte forpligtelser i alt		5.336.000	3.806.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		180.127.000	182.869.000
Skyldig selskabsskat			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.644.000	8.853.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		187.771.000	191.722.000
Gældsforpligtelser i alt		187.771.000	191.722.000
PASSIVER I ALT		223.703.000	225.880.000

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Øvrige renteindtægter (udgifter)	14.000	-16.000
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-6.539.000	-9.283.000
I alt finansielle omkostninger	-6.525.000	-9.299.000

2. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr.	kr.
Årets aktuelle skat	-856.000	314.000
Årets regulering af udskudt skat	-674.000	-756.000
I alt skat af årets resultat	-1.530.000	-442.000

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger	2025	2024
	kr.	kr.
Regnskabsmæssig værdi primo	225.566.000	224.578.000
Kostpris primo	473.429.000	465.929.000
Tilgang	3.366.000	7.500.000
Kostpris ultimo	476.795.000	473.429.000
Værdiregulering, primo	247.863.000	241.351.000
Årets afskrivninger og værdiregulering	5.229.000	6.512.000
Væ	253.092.000	247.863.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	223.703.000	225.566.000
Afkastkrav anvendt ved opgørelse af dagsværdi, pct.	6,25-8,50	6,00-8,50

Værdien af selskabets grunde og bygninger ville udgøre ca. 224 mio. kr. såfremt indregning og måling var uden løbende opskrivninger til dagsværdi.

Selskabet har 9 erhvervsejendomme ultimo 2025, som langt overvejende anvendes til bankdrift af Sydbank A/S.

Ved en løbende måling af grunde og ejendomme værdiansættes den enkelte ejendom på basis af afkastmetoden. Grundforudsætningerne, afkastprocent og afkast (herunder kvadratmeterpriser), er vurderet af eksterne vurderingsmænd. I forbindelse med de eksterne vurderingsmænds fastsættelse af afkastprocent og kvadratmeterpriser tages der især hensyn til den enkelte ejendoms geografiske placering, beliggenhed, synlighed, alder, vedligeholdelsesmæssig stand samt ejendommens anvendelighed.

Erhvervsejendomme på Sjælland ekskl. hovedstaden, er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 7,25%, og gns. kvadratmeter priser i intervallet 1.050-1.200 kr./m².

Erhvervsejendomme på Fyn, er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 6,25%, og gns. kvadratmeter priser på 825 kr./m².

Erhvervsejendomme i Syd- og Midtjylland, er værdiansat på baggrund af et afkastkrav i intervallet 7,00-8,50%, og gns. kvadratmeter priser i intervallet 450-800 kr./m².

4. Registreret kapital mv.

Egenkapital	Aktiekapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	11.000.000	4.377.000	14.975.000	30.352.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-4.377.000	4.377.000	0
Korrigeret egenkapital primo	11.000.000	-	19.352.000	30.352.000
Årets resultat			244.000	244.000
Saldo ultimo	11.000.000	-	19.596.000	30.596.000

Aktiekapital:

Aktiekapitalen består af 11.000 aktier med en pålydende værdi a 1.000 kr.

5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Nærtstående parter:

Ejendomsselskabet a 1. juni 1986 A/S's nærtstående parter er:

Bestemmende indflydelse:

AL Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa, der er hovedaktionær.

Koncernregnskab:

Selskabet indregnes i moderselskabets koncernregnskab.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

	2025 kr.	2024 kr.
Der påhviler selskabet en lejemålsforpligtelse overfor moderselskabet på	900.000	900.000
Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på	2.323.000	4.546.000

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for koncernens skat i den pr. 31. december 2025 bestående sambeskatning.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2025 0
------------------------------	-----------