

---

# EJENDOMSSELSKABET AF 1. JUNI 1986 A/S

**CVR-nr.: 10080533**

Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**21/02/2024**

---

**Karin Sønderbæk**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET AF 1. JUNI 1986 A/S Peberlyk 4 6200 Aabenraa  CVR-nr.: 10080533 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning DK Danmark CVR-nr.: 33771231 P-enhed: 1016976020

# Ledespåtegning

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 21/02/2024

## Direktion

Jørn Adam Møller  
direktør

## Bestyrelse

Karen Frøsig  
formand

Jørn Adam Møller

Stig Westergaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 21/02/2024

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

Telefax: 74 37 35 35

CVR-nr.: 10 08 05 33

Stiftet: 2. januar 1986

Hjemsted: Aabenraa

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Karen Frøsig (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 5.820 tkr., hvilket anses som tilfredsstillende. Bestyrelsen foreslår årets resultat på 5.820 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 2023 har der udover direktøren ikke været nogen ansatte. Der er ikke udbetalt løn til direktionen.

### Fremtiden

Der imødeses et positivt driftsresultat for 2024.

# 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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:

#### Ejendomme

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

Ejendomme afskrives lineært over den forventede brugstid, på 50 år, under hensyntagen til den forventede scrapværdi ved brugstidens udløb.

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

Opskrivning af ejendomme posteres direkte på egenkapitalen og tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger posteres ligeledes direkte på egenkapitalen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

#### Skatter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 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 Sydbank A/S i henhold til acontoskatteordningen.

Udskudt skat indregnes baseret på den balanceorienterede gældsmetode 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 vedligholdelsesarbejde mv.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		17.623.000	17.684.000
Eksterne omkostninger		-3.133.000	-4.055.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.490.000</b>	<b>13.629.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		1.859.000	-3.946.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>16.349.000</b>	<b>9.683.000</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-9.371.000	-4.664.000
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>6.978.000</b>	<b>5.019.000</b>
Skat af årets resultat	2	-1.158.000	-1.847.000
<b>Årets resultat</b>		<b>5.820.000</b>	<b>3.172.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.820.000	3.172.000
<b>I alt</b>		<b>5.820.000</b>	<b>3.172.000</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		224.577.000	222.205.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>224.577.000</b>	<b>222.205.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>224.577.000</b>	<b>222.205.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>224.577.000</b>	<b>222.205.000</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.	4	11.000.000	11.000.000
Andre reserver		3.250.000	2.737.000
Overført resultat		21.792.000	15.972.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>36.042.000</b>	<b>29.709.000</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.050.000	2.248.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.050.000</b>	<b>2.248.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		183.741.000	187.555.000
Skyldig selskabsskat		356.000	1.168.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.388.000	1.525.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>185.485.000</b>	<b>190.248.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>185.485.000</b>	<b>190.248.000</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>224.577.000</b>	<b>222.205.000</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige renteindtægter og -udgifter	-4.000	-2.000
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-9.367.000	-4.662.000
I alt finansielle omkostninger	-9.371.000	-4.664.000

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-356.000	-1.168.000
Ændring af udskudt skat	-802.000	-679.000
	-1.158.000	-1.847.000

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi primo	222.205.000	225.735.000
Kostpris primo	465.929.000	465.929.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>465.929.000</b>	<b>465.929.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	246.460.000	242.514.000
Årets af- og nedskrivninger	1.642.000	3.946.000
Tilbageførte af- og nedskrivninger	-3.501.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>244.601.000</b>	<b>246.460.000</b>
Opskrivningshenlæggelser primo	2.737.000	2.321.000
Årets opskrivninger	513.000	416.000
Tilbageførte opskrivninger	0	0
<b>Opskrivningshenlæggelser ultimo</b>	<b>3.250.000</b>	<b>2.737.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>224.577.000</b>	<b>222.205.000</b>
<b>Afkastkrav anvendt ved opgørelse af dagsværdi, pct.</b>	<b>6,00-8,25</b>	<b>6,50-8,00</b>

Værdien af selskabets grunde og bygninger ville udgøre ca. 221 mio. kr. såfremt indregning og måling var uden løbende opskrivninger til dagsværdi.

Selskabet har 9 erhvervsejendomme ultimo 2023, 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 1.000-1.200 kr./m<sup>2</sup>.

Erhvervsejendomme på Fyn, er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 6,00%, og gns. kvadratmeter priser på 800 kr./m<sup>2</sup>.

Erhvervsejendomme i Syd- og Midtjylland, er værdiansat på baggrund af et afkastkrav i intervallet 7,00-8,25%, og gns. kvadratmeter priser i intervallet 500-800 kr./m<sup>2</sup>.

#### 4. Registreret kapital mv.

##### Egenkapital

					2023 kr.
	Aktiekapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	11.000.000	2.737.000	15.972.000		29.709.000
Reserve for opskrivninger		513.000			513.000
Overført, se resultatdisponering			5.820.000		5.820.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>11.000.000</b>	<b>3.250.000</b>	<b>21.792.000</b>	<b>0</b>	<b>36.042.000</b>

Aktiekapital:

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

#### 5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

##### Nærtstående Parter:

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

Bestemmende indflydelse:

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

Øvrige nærtstående parter:

Jørn Adam Møller, direktør

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5 pct. af stemmerne og aktiekapitalen:

Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa

Koncernregnskab:

Selskabet indregnes i moderselskabets koncernregnskab.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Der påhviler selskabet en lejemålsforpligtelse overfor moderselskabet på	900.000	900.000
Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på	9.538.000	12.507.000

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for koncernens skat i den pr. 31. december 2023 bestående sambeskatning.

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**  
1