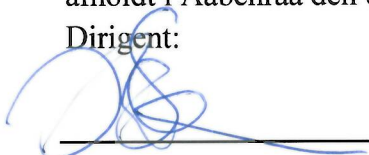


Årsrapport - 2017

Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S
CVR-nr. 10 08 05 33
c/o Sydbank A/S
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
afholdt i Aabenraa den 8. februar 2018.

Dirigent:



Indhold

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	1
Beretning	2
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	3
Balance	4-5
Anvendt regnskabspraksis, note 1	6-7
Noter 2 - 9	8-10
Erklæringer	
Ledelsens erklæring	11
Revisors erklæringer	12-15

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)

Bjarne Larsen

Jan Svarre

Direktion

Jørn Adam Møller, direktør

Aktionærforhold

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

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 70 02 28

Ledelsesberetning

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 -14.329 tkr., hvilket anses som utilfredsstillende. Det negative resultat kan hovedsageligt henføres til nedskrivning på igangværende byggeri. Bestyrelsen foreslår årets resultat -14.329 tkr. overført til næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Personaleforhold

I 2017 har der udover direktøren ikke været nogen ansatte. Der er ikke udbetalt løn til direktionen.

Fremtiden

Der imødeses et positivt driftsresultat for 2018.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

1.000 kr.	Note	2017	2016
Nettoomsætning		14.124	12.402
Andre driftsindtægter		468	2.363
Andre eksterne omkostninger		-4.103	-6.792
Bruttoresultat		10.489	7.973
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger og tilbageførsel af nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-19.735	-24.927
Resultat af primær drift		-9.246	-16.954
Finansielle indtægter	2	2	1
Finansielle omkostninger	3	-3.641	-3.639
Resultat før skat		-12.885	-20.592
Skat af årets resultat	4	-1.444	-805
Årets resultat		-14.329	-21.397

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Årets resultat		-14.329	-21.397
I alt til disposition		-14.329	-21.397
Henlagt til overført resultat		-14.329	-21.397
I alt anvendt		-14.329	-21.397

Balance 31. december

1.000 kr.	Note	2017	2016
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	218.797	170.495
Anlægsaktiver i alt		<u>218.797</u>	<u>170.495</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		2.755	3.866
Sambeskatningsbidrag		0	2.092
Deponeringskonto (moderselskab)		2.000	2.372
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.755</u>	<u>8.330</u>
AKTIVER I ALT		<u>223.552</u>	<u>178.825</u>

Balance 31. december

1.000 kr.	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		11.000	10.000
Reserve for opskrivninger		508	3.681
Overført resultat		-162	-9.833
Egenkapital i alt		<u>11.346</u>	<u>3.848</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		<u>2.070</u>	<u>1.217</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter (moderselskab)		201.425	167.426
Sambeskatningsbidrag		443	0
Anden gæld		8.268	6.334
Gældsforpligtelser i alt		<u>210.136</u>	<u>173.760</u>
PASSIVER I ALT		<u>223.552</u>	<u>178.825</u>
Særlige poster	7		
Eventualposter m.v.	8		
Nærtstående parter	9		

Noter til årsrapporten

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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 driftsindtægter

Gevinst ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

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 opskrivinger posteres ligeledes direkte på egenkapitalen. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsrapporten

Note 1 - fortsat

Øvrige materielle aktiver

Øvrige materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid, typisk 3 - 5 år.

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.

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Noter til årsrapporten

1.000 kr.		2017	2016
Note 2	Finansielle indtægter:		
	Øvrige renteindtægter	2	1
	I alt finansielle indtægter	2	1
Note 3	Finansielle omkostninger:		
	Renteomkostninger til kreditinstitutter (moderselskab)	3.641	3.639
	I alt finansielle omkostninger	3.641	3.639
Note 4	Skat af årets resultat		
	Sambeskatningsbidrag	443	-2.092
	Årets regulering af udskudt skat	853	2.857
	Regulering af skat vedr. tidligere år	148	40
	I alt skat af årets resultat	1.444	805
Note 5	Grunde og bygninger		
	Regnskabsmæssig værdi primo	170.495	187.268
	Kostpris primo	382.720	395.460
	Tilgang	72.368	24.675
	Afgang	1.157	37.415
	Kostpris ultimo	453.931	382.720
	Af- og nedskrivninger primo	215.906	210.621
	Årets af- og nedskrivninger	19.735	24.927
	Tilbageførte af- og nedskrivninger	0	19.642
	Af- og nedskrivninger ultimo	235.641	215.906
	Opskrivningshenlæggelse primo	3.681	2.429
	Årets opskrivninger	-3.173	1.252
	Tilbageførte opskrivninger	-	-
	Opskrivningshenlæggelse ultimo	508	3.681
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	218.797	170.495
	Afkastkrav anvendt ved opgørelse af dagsværdi, pct.	5,75-8,00	5,75-8,00

Værdien af selskabets grunde og bygninger ville udgøre ca. 218 mio. kr. såfremt indregning og måling var uden løbende opskrivninger til dagsværdi.

Noter til årsrapporten

1.000 kr.	2017	2016
-----------	------	------

Note 6**Egenkapital:**

	Aktie- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	10.000	3.681	-9.833	-	3.848
Kapitaludvidelse	1.000	-	24.000	-	25.000
Reserve for opskrivninger	-	-3.173	-	-	-3.173
Overført, se resultatdisponering	-	-	-14.329	-	-14.329
Saldo ultimo	11.000	508	-162	-	11.346

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2013	2014	2015	2016	2017
Saldo 1. januar	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Kontant kapitalforhøjelse	-	-	-	-	1.000
Saldo ultimo	10.000	10.000	10.000	10.000	11.000

Aktiekapital:

Aktiekapitalen består af:

11.000 aktier med en pålydende værdi a 1.000 kr.

Selskabets aktiekapital er i 2017 forhøjet med 1.000 tkr. med en overkurs på 24.000 tkr. Der er ikke afholdt omkostninger i forbindelse med kapitalforhøjelsen.

Note 7**Særlige poster:**

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtægtsskabende driftsaktivitet, såsom tab- og gevinster ved salg af ejendomme, nedskrivninger på ejendomme mv.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af nedskrivninger på igangværende byggeri. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note:

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor de er indregnet i resultatopgørelsen:

Gevinst ved salg af ejendomme (indregnet i andre driftsindtægter)	468	2.601
Tab ved salg af ejendomme (indregnet i andre driftsindtægter)	0	-238
Nedskrivninger på ejendomme (indregnet i årets af- og nedskrivninger)	-29.493	-25.365
Tilbageførsel af nedskrivninger på ejendomme (indr. i årets af- og nedskr.)	11.020	1.609

Note 8**Eventualposter m.v.:**

Der påhviler selskabet en lejemaalforpligtelse overfor moderselskabet på	900	900
--	-----	-----

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på	16.558	8.921
--	--------	-------

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for koncernens skat i den pr. 31. december 2017 bestående sambeskatning.

Noter til årsrapporten

1.000 kr.

2017

2016

Note 9

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.

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.

Erklæringer

Ledelsens erklæring

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ejendoms-
selskabet af 1. juni 1986 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

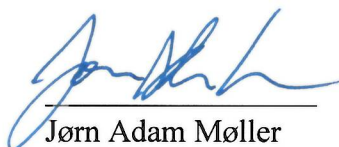
Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets
aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 8. februar 2018

Direktion:

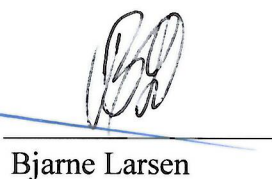


Jørn Adam Møller

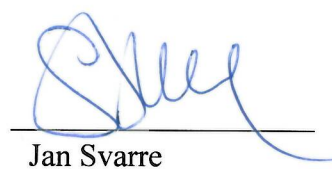
Bestyrelse:



Karen Frøsig



Bjarne Larsen



Jan Svarre

Erklæringer

Intern revision

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Vi har planlagt og udført revisionen for at afgive revisionspåtegning med en konklusion med høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om 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 har vi gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 8. februar 2018



Ole Kirkbak
revisionschef

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juni 1986 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 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.

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 årsregnskabet

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 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 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 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 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 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.

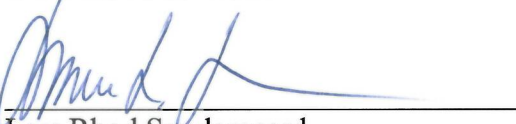
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aabenraa, den 8. februar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28632



Klaus Skovsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30204