Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Telefon 98 79 60 00
Telefax 98 79 60 01
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S

Vesterå 23, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 35869360

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2019

Dirigent

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S
Vesterå 23, st.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 35869360
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Lars Sørensen
Henrik Plougmand Bærtelsen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.04.2019

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen formand	Lars Sørensen	Henrik Plougmand Bærtelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 01.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje boligejendomme beliggende i Aarhus.

I forlængelse heraf erhvervede selskabet i 2014 ejendommene H. N. Clausens Gade 21 og Bissensgade 12, Aarhus samt Engtoften 6, Viby J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et overskud på 5.188 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Egne kapitalandele			
Beholdning af egne aktier:			
Egne aktier	125.000	125.000	25,0
	125.000	**125.000**	**25,0**

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		**6.765.313**	**6.336.907**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.007.235	(1.407.853)
Personaleomkostninger	1	(677.028)	(569.834)
Negativ goodwill		0	2.492.633
Driftsresultat		**8.095.520**	**6.851.853**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.642.692)	0
Andre finansielle indtægter	2	1.179	425.144
Andre finansielle omkostninger	3	(1.266.068)	(2.724.370)
Resultat før skat		**5.187.939**	**4.552.627**
Skat af årets resultat	4	(1.503.905)	(456.897)
Årets resultat		**3.684.034**	**4.095.730**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.684.034	4.095.730
		3.684.034	**4.095.730**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		143.631.845	141.624.610
Materielle anlægsaktiver	5	**143.631.845**	**141.624.610**
Kapitalandele i associerede virksomheder		16.855.602	11.516.412
Finansielle anlægsaktiver	6	**16.855.602**	**11.516.412**
Anlægsaktiver		**160.487.447**	**153.141.022**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.802	25.774
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		685.471	0
Andre tilgodehavender		2.108.055	48.766
Periodeafgrænsningsposter		81.522	9.426
Tilgodehavender		**2.886.850**	**83.966**
Likvide beholdninger		**0**	**11.080.144**
Omsætningsaktiver		**2.886.850**	**11.164.110**
Aktiver		**163.374.297**	**164.305.132**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.321.833	2.492.633
Overført overskud eller underskud		36.421.577	31.094.861
Egenkapital		**38.543.410**	**34.387.494**
Udskudt skat		7.468.073	6.997.020
Hensatte forpligtelser		**7.468.073**	**6.997.020**
Gæld til realkreditinstitutter		107.727.534	108.427.543
Langfristede gældsforpligtelser	7	**107.727.534**	**108.427.543**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	716.756	715.068
Bankgæld		3.582.832	0
Deposita		1.996.574	1.981.590
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.114.902	2.202.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.645	89.980
Gæld til associerede virksomheder		0	8.660.583
Skyldig selskabsskat		862.870	657.876
Anden gæld		271.824	175.498
Periodeafgrænsningsposter		3.877	9.507
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.635.280**	**14.493.075**
Gældsforpligtelser		**117.362.814**	**122.920.618**
Passiver		**163.374.297**	**164.305.132**
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom-hedskapital kr.	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	800.000	2.492.633	31.094.861	34.387.494
Værdireguleringer	0	471.882	0	471.882
Årets resultat	0	(1.642.682)	5.326.716	3.684.034
Egenkapital ultimo	**800.000**	**1.321.833**	**36.421.577**	**38.543.410**

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	646.925	541.952
Pensioner	23.611	23.463
Andre omkostninger til social sikring	6.492	4.419
	677.028	**569.834**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**1**	**1**

	2018 kr.	2017 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	1.126	55.684
Renteindtægter i øvrigt	53	50.594
Øvrige finansielle indtægter	0	318.866
	1.179	**425.144**

	2018 kr.	2017 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	99.946	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.146.874	1.499.905
Øvrige finansielle omkostninger	19.248	1.224.465
	1.266.068	**2.724.370**

	2018 kr.	2017 kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.032.852	671.876
Ændring af udskudt skat	471.053	(214.979)
	1.503.905	**456.897**

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	110.434.693
Kostpris ultimo	**110.434.693**
Opskrivninger primo	31.189.917
Årets opskrivninger	2.007.235
Opskrivninger ultimo	**33.197.152**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**143.631.845**

3. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 5.451 m^2 beliggende i Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus 5,1% – 5,7%.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,4% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 19.002 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:
For boligejendomme i Aarhus er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.491 kr./m^2. Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 26.348 kr./m^2.

Noter

	Kapital-andele i associerede virk-somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	9.023.779
Tilgange	6.510.000
Kostpris ultimo	**15.533.779**
Opskrivninger primo	2.492.633
Andel af årets resultat	(1.642.692)
Andre reguleringer	471.882
Opskrivninger ultimo	**1.321.823**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**16.855.602**

	Hjemsted	Rets-form	Ejer-andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ungbo Danmark, Holding A/S	Aalborg	A/S	26,9
Komplementaranpartsselskabet Sporparken	Aalborg	P/S	20,0
Sporparken, Randers P/S	Aalborg	P/S	20,0

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	716.756	715.068	107.727.534	105.328.708
	716.756	**715.068**	**107.727.534**	**105.328.708**

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	**22.354**	**66.014**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.440 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforening Det Røde Pakhus er deponeret ejerpantebrev nom 20 t.kr. ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 143.631 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Negativ goodwill

Negativ goodwill, der opstår som følge af negative forskelsbeløb mellem kostprisen for overtagne virksomheder og de ved virksomhedsovertagelsen overtagne nettoaktiver målt til dagsværdi, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen på tidspunktet for overtagelse af den enkelte virksomhed.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder
Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egne kapitalandele
Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.