



INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS

(CVR nr. 15 88 23 95)

ÅRSRAPPORT

For perioden 1.7.2018 - 30.6.2019

27. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
7. oktober 2019

Per Michelsen, dirigent

ÅRSRAPPORTENS INDHOLD

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

OPLYSNINGER OM SELSKABET

Navn:	Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS
Adresse:	Løkkegade 12b 3700 Rønne
CVR nr.	15 88 23 95
Direktion:	Per Michelsen
Revision:	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup.
Regnskabsår:	1. juli - 30. juni

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 7. oktober 2019

Direktionen


Per Michelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 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 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 professionelskæpsis 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 revisions- handlinger, 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.

Hellerup, den 7. oktober 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Steffen Kaj Pedersen
statsautoriseret revisor
mne34357

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i og drift af ejendomme med en lang investeringshorisont for øje.

Aktiviteten i regnskabsåret

Selskabets aktiviteter i regnskabsåret har været koncentreret om normal udlejning og drift af selskabets ejendomme.

Udlejningen har været uden større tomgang og generelt på tilfredsstillende vilkår.

Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktivitet har været tilfredsstillende.

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølje er i året værdireguleret med netto tkr -23.

Ikke kun – men også som følge af selskabets langsigtede investeringshorisont – er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme fastsat på baggrund af en afkastbaseret model, hvorved kortsigtede fluktuationer i markedet ikke indgår i værdiansættelsen.

Afkastkravene fremgår af nedenstående, og er uændret i forhold til sidste regnskabsår:

Boligudlejningsejendomme:	5,75%
Erhvervsudlejningsejendomme:	7,00%

En ændring af afkastkravet på nominelt 0,5 procent point vil ændre værdien af selskabets ejendomme med ca. 1,7 mio. kr.

Resultatdisponering

Årets resultat, et overskud på tkr 700, overføres til næste år.

Forventninger til regnskabsåret 2018/19

For regnskabsåret 2019/20 forventes et positivt driftsresultat overensstemmende med lagte planer og budgetter men på et lavere niveau end indeværende år. Selskabet har et tilfredsstillende likviditetsberedskab.

I overensstemmelse med selskabets formål er det selskabets hensigt at søge porteføljen af ejendomme kompletteret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS er udarbejdet i overensstemmelse for årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Ejendommens driftsomkostninger

Indeholder omkostninger i forbindelse med ejendommenes drift. Hertil kommer bidrag til dækning af fællesomkostninger på ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til revision, gebyrer samt diverse administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og øvrige finansielle omkostninger.

Dagsværdireguleringer

Realiserede og urealiserede dagsværdireguleringer af ejendomme, værdipapirer og kapitalinteresser indregnes under denne post.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Skatten beregnes med den for året gældende skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til udlejning værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien baseres på et afkastkrav, som i årsrapporten er fastsat til 5,75% p.a. for boligudlejningsejendomme og for 7,00% p.a. for erhvervsudlejningsejendomme og en nettoleje. Nettolejen opgøres med udgangspunkt i forventede lejeindtægter, ejendomsskatter og fællesudgifter. Ikke udlejede projektejendomme værdiansættes til kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering.

Investeringsejendommene afskrives ikke, idet disse op- eller nedskrives til dagsværdi.

Kapitalandele i andre virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i andre virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

Som tilgodehavender optages mellemværender med lejere. Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svare til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser i investeringsejendomme optages til amortiseret restgæld.

Gældsforpligtelser

Som gældsforpligtelser optages kortfristet bankgæld og gæld til anpartshavere, leverandørgæld, gæld til det offentlige samt modtagne deposita. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>NOTER</u>
NETTOOMSÆTNING	1.683.234	1.678.605	
Ejendommenes driftsomkostninger	-570.701	-513.688	
BRUTTORESULTAT	1.112.533	1.164.917	
Administrationsomkostninger	-79.368	-66.253	
Afskrivninger	-12.420	0	
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.020.744	1.098.665	
Finansielle indtægter	0	0	
Finansielle omkostninger	-304.517	-298.937	
DRIFTSRESULTAT	716.228	799.728	
Dagsværdireguleringer	113.733	260.480	1
RESULTAT FØR SKAT	829.961	1.060.208	
Skat af årets resultat	-129.689	-338.841	2
ÅRETS RESULTAT	700.272	721.367	
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat overføres til næste år	700.272	721.367	

BALANCE

AKTIVER	30.6.2019	30-06-2018	NOTER
ANLÆGSAKTIVER			
Investeringsejendomme	23.489.576	23.513.009	3, 4
Materielle anlægsaktiver	0	12.420	
Anlægsaktiver i alt	23.489.576	23.525.429	
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg	10.173	30.458	
Andre tilgodehavender	66.533	67.235	
Periodeafgrænsningsposter	0	0	
Likvide beholdninger	0	0	
Omsætningsaktiver ialt	76.706	97.693	
AKTIVER I ALT	23.566.283	23.623.122	
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	9.700.328	9.000.057	
Egenkapital i alt	10.000.328	9.300.057	5
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat	1.026.872	1.009.346	2
Hensatte forpligtelser i alt	1.026.872	1.009.346	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Prioritetsgæld	10.480.068	11.119.868	6
Bankgæld	0	0	
Langfristede gældsforpligtelser ialt	10.480.068	11.119.868	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Kortfristet del af prioritetsgæld og bankgæld	503.031	491.309	6
Skyldig selskabsskat	234.514	247.416	2
Bankgæld	48.338	473.121	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.497	228.953	
Gæld til anpartshaver	300.000	7.311	
Periodeafgrænsningsposter	178.396	41.646	
Anden gæld	45.957	54.860	
Modtagne deposita	670.282	649.236	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.059.014	2.193.852	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.539.083	13.313.720	
PASSIVER I ALT	23.566.283	23.623.122	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2018/19	2017/18
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Resultat før skat	829.961	1.060.208
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	23.433	-260.480
Dagsværdiregulering gæld	-137.166	0
Årets afskrivninger	12.420	0
Ændring af tilgodehavender	-17.216	-52.140
Modtagne deposita	21.046	-82.100
Ændring af kortfristede gældsforpligtelser	39.416	-109.913
Pengestrømme fra driftsaktivitet	771.894	555.575
PENGESTRØMME TIL INVESTERINGSAKTIVITET		
Investering i anlægsaktiver	0	0
Årets salg af ejendomme	0	0
Årets investering i ejendomme (køb)	0	-82.105
Årets investering i ejendomme (salg)	0	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet	0	-82.105
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Optagelse/afbetaling af prioritetsgæld	-639.800	309.029
Langfristet bankgæld	0	0
Kortfristet bankgæld	-424.783	-286.269
Andre tilgodehavender	0	0
Lån hos anpartshaver	292.689	-496.230
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-771.894	-473.470
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	0
Likvider pr. 1. juli	0	0
Beregnet likvider pr. 30. juni	0	0
LIKVIDER PR. 30. JUNI SPECIFICERES SÅLEDES:		
Likvide beholdninger pr. 30. juni	0	0
	0	

NOTER

	2018/19	2017/18
NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER		
<u>Realiserede dagværdireguleringer:</u>		
Ejendomme	0	0
	0	0
<u>Urealiserede dagværdireguleringer:</u>		
Prioritetsgæld rekalkuleret	137.166	
Ejendomme	-23.433	260.480
	113.733	260.480
Dagsværdireguleringer i alt	113.733	260.480
NOTE 2: SKAT		
<u>Skat af årets resultat:</u>		
Årets aktuelle skat	112.279	120.715
Årets udskudte skat	17.410	218.010
Årets skat i alt	129.689	338.725
<u>Hensættelse til udskudt skat specificeres således:</u>		
Investeringsejendomme	-1.094.619	-1.097.442
Prioritetsgæld	67.747	88.096
Fremførbart skattemæssig underskud	0	0
Udskudt skat i alt	-1.026.872	-1.009.346
NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2018	17.985.322	17.903.217
Tilgang i året	0	82.105
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2019	17.985.322	17.985.322
Værdireguleringer pr. 1. juli 2018	5.527.986	5.267.505
Årets værdireguleringer	-23.432	260.480
Afgang	0	0
Værdireguleringer pr. 30. juni 2019	5.504.554	5.527.985
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019	23.489.876	23.513.307
Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering	10.260.000	10.260.000
NOTE 4: PANTSÆTNINGER		
	Aktiv	Passiv
I ejendomme (aktiv) bogført til:	23.489.576	23.513.009
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) bogført til:	11.031.437	11.611.177

NOTER (fortsat)**NOTE 5: EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2018	300.000	9.000.056	0	9.300.056	8.578.690
Årets resultat	0	700.272	0	700.272	721.367
Egenkapital pr. 30. juni 2019	300.000	9.700.328	0	10.000.328	9.300.057

NOTE 6: PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld 30/6 2019	10.983.099	11.611.177
Heraf forfalder nominelt inden 1 år	503.031	491.309
Heraf forfalder nominelt efter 5 år	7.739.688	8.459.737

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Michelsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-848368982495

IP: 66.71.xxx.xxx

2019-10-07 14:18:38Z

NEM ID 

Jesper Wiinholt

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:29529532

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-10-07 14:44:43Z

NEM ID 

Steffen Kaj Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:98641507

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-10-07 14:56:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0HXX3-5BHMx-37K4F-BL77T-TOOXE-NQHKY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>