



INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS

(CVR nr. 15 88 23 95)

ÅRSRAPPORT

For perioden 1.7.2016 - 30.6.2017

25. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
22. september 2017

Per Michelsen, dirigent

ÅRSRAPPORTENS INDHOLD

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
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 2016/17 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 18. september 2017

Direktionen



Per Michelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for investeringsselskabet af 19.6.1992 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og notaer, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 udeldelser, 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.

Hellerup, den 18. september 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor


Steffen Kaj Pedersen
statsautoriseret revisor

LEDELSEBERETNING

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.

Der er i regnskabsåret både købt og frasolgt ejendomme. Udlejningen har været uden større tomgang og generelt på tilfredsstillende vilkår.

Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktivitet på tkr. 687 har været tilfredsstillende, idet der dog indgår ikke tilbagevendende indtægter i årets resultat.

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølje er i året værdireguleret med netto tkr -162. Dertil kommer realiseret avance ved salg af ejendomme

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

Regnskabet udviser et resultat efter skat på TDKK 1.107, der overføres til næste år.

Forventninger til regnskabsåret 2017/18

For regnskabsåret 2017/18 forventes et positivt resultat overensstemmende med lagte planer og budgetter og på niveau med 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.

Omregning af fremmed valuta

Omregning af fremmed valuta sker kursværdien pr. statusdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Ejendommens driftsomkostninger

Indeholder omkostninger i forbindelse med ejendommens 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<i>2016/17</i>	<i>2015/16</i>	<i>NOTER</i>
NETTOOMSÆTNING	1.602.520	1.829.066	
Ejendommenes driftsomkostninger	-499.836	-535.883	
BRUTTORESULTAT	1.102.684	1.293.183	
Administrationsomkostninger	-71.299	-62.539	
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.031.385	1.230.645	
Finansielle indtægter	1.367	0	
Finansielle omkostninger	-336.446	-418.645	
DRIFTSRESULTAT	696.306	812.000	
Dagsværdireguleringer	499.785	197.964	1
RESULTAT FØR SKAT	1.196.091	1.009.964	
Skat af årets resultat	-88.913	-175.209	2
ÅRETS RESULTAT	1.107.178	834.755	
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat overføres til næste år	1.107.178	834.755	

BALANCE

AKTIVER	30.6.2017	30.6.2016	NOTER
ANLÆGSAKTIVER			
Investeringsejendomme	23.170.724	23.164.807	3, 4
Kapitalandele	0	0	5
Anlægsaktiver i alt	23.170.724	23.164.807	
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg	26.453	28.728	
Andre tilgodehavender	19.100	6.104	
Omsætningsaktiver ialt	45.553	34.832	
AKTIVER I ALT	23.216.277	23.199.639	
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	8.278.690	7.171.512	
Egenkapital i alt	8.578.690	7.471.512	6
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat	791.336	823.857	2
Hensatte forpligtelser i alt	791.336	823.857	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Prioritetsgæld	10.939.155	12.442.630	7
Bankgæld	0	350.000	
Langfristede gældsforpligtelser ialt	10.939.155	12.792.630	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Kortfristet del af prioritetsgæld	416.514	455.956	7
Skyldig selskabsskat	277.447	198.783	2
Bankgæld	759.390	320.567	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.803	235.249	
Gæld til anpartshaver	503.541	111.032	
Periodeafgrænsningsposter	58.732	37.486	
Anden gæld	44.333	78.635	
Modtagne deposita	731.336	673.933	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.907.095	2.111.640	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	13.846.250	14.904.270	
PASSIVER I ALT	23.216.277	23.199.639	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2016/17	2015/16
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Resultat før skat	1.196.091	1.009.964
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-499.785	-395.143
Dagsværdiregulering gæld	0	197.179
Ændring af tilgodehavender	-10.721	21.815
Modtagne deposita	57.403	91.829
Ændring af kortfristede gældsforpligtelser	-53.837	142.206
Pengestrømme fra driftsaktivitet	689.151	1.067.850
PENGESTRØMME TIL INVESTERINGSAKTIVITET		
Årets investering i ejendomme	-1.531.953	-4.619
Salg af investeringsejendomme med fradrag af deposita mv.	1.904.388	
Pengestrømme til investeringsaktivitet	372.435	-4.619
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Optagelse/afbetaling af prioritetsgæld	-1.542.917	-399.329
Langfristet bankgæld	-350.000	-50.000
Kortfristet bankgæld	438.823	-509.784
Lån hos anpartshaver	392.509	-104.118
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.061.585	-1.063.231
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

NOTER

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	
NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER			
<u>Realiserede dagværdireguleringer:</u>			
Ejendomme	662.077	0	
	<u>662.077</u>		
<u>Urealiserede dagværdireguleringer:</u>			
Ejendomme	-162.292	197.964	
	<u>-162.292</u>		
Dagsværdireguleringer i alt	<u>499.785</u>	<u>197.964</u>	
NOTE 2: SKAT			
<u>Skat af årets resultat:</u>			
Årets aktuelle skat	121.434	145.606	
Årets udskudte skat	-32.521	29.603	
Årets skat i alt	<u>88.913</u>	<u>175.209</u>	
<u>Hensættelse til udskudt skat specificeres således:</u>			
Investeringsejendomme	-898.929	-936.739	
Prioritetsgæld	107.593	112.882	
Udskudt skat i alt	<u>-791.336</u>	<u>-823.857</u>	
NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME			
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2016	17.735.008	17.730.389	
Tilgang i året	1.531.953	4.619	
Afgang i årets løb	-1.363.744	0	
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2017	<u>17.903.217</u>	<u>17.735.008</u>	
Værdireguleringer pr. 1. juli 2016	5.429.797	5.034.654	
Årets værdireguleringer	431.150	395.143	
Afgang	-593.440	0	
Værdireguleringer pr. 30. juni 2017	<u>5.267.507</u>	<u>5.429.797</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017	<u>23.170.724</u>	<u>23.164.805</u>	
Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>11.530.000</u>	<u>11.530.000</u>	
NOTE 4: PANTSÆTNINGER			
	<u>Aktiv</u>	<u>Passiv</u>	<u>2015/16</u>
I ejendomme (aktiv) bogført til:	23.170.724		23.164.807
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) bogført til:		10.866.612	12.848.586

NOTER (fortsat)

	2016/17	2015/16			
NOTE 5: KAPITALINTERESSER					
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2016	0	893.534			
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2017	0	893.534			
Værdireguleringer pr. 1. juli 2016	0	-893.534			
Værdireguleringer pr. 30. juni 2017	0	-893.534			
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017	0	0			
NOTE 6: EGENKAPITALOPGØRELSE					
	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2016	300.000	7.171.512	0	7.471.512	6.636.757
Årets resultat	0	1.107.178	0	1.107.178	834.755
Egenkapital pr. 30. juni 2017	300.000	8.278.690	0	8.578.690	7.471.512
NOTE 7: PRIORITETSGÆLD					
Prioritetsgæld 30/6 2017	Kortfristet del af prioritetsgæld	11.355.670	12.848.586		
Heraf forfalder nominelt inden 1 år		416.514	405.956		
Heraf forfalder nominelt efter 5 år		8.508.228	9.904.104		