



## **INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS**

(CVR nr. 15 88 23 95)

# **ÅRSRAPPORT**

For perioden 1.7.2015 - 30.6.2016

24. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling  
14. oktober 2016

---

Per Michelsen, dirigent

## **ÅRSRAPPORTENS INDHOLD**

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	10

## **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 2015/16 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 30. september 2016

Direktionen



Per Michelsen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 19.6.1992 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne,

men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 30. september 2016  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

  
Steffen Kaj Pedersen  
statsautoriseret revisor

## **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.

Der er i regnskabsåret hverken købt eller frasolgt ejendomme. Udlejning har været uden større tomgang og generelt på tilfredsstillende vilkår.

Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktivitet på tkr. 812 har været tilfredsstillende, idet der dog indgår ikke tilbagevendende indtægter i årets resultat.

### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendomsportefølje er i året værdireguleret med tkr 396, som følge af højere lejeindtægter på visse ejendomme.

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 835, overføres til næste år.

### **Forventninger til regnskabsåret 2016/17**

For regnskabsåret 2016/17 forventes et positivt resultat overensstemmende med lagte planer og budgetter og men lavere end indeværende år idet der ikke forventes ikke tilbagevendende indtægter. 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, kapitalinteresser og finansielle forpligtelser 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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendommene 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 nettorealisationsværdi, 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 investerings ejendomme optages til dagsværdi.

### 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**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>NOTER</u>
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>1.829.066</b>	<b>1.625.822</b>	
Ejendommenes driftsomkostninger	-535.883	-486.719	
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.293.183</b>	<b>1.139.103</b>	
Administrationsomkostninger	-62.539	-70.461	
Afskrivninger	0	-11.383	
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.230.645</b>	<b>1.057.259</b>	
Finansielle indtægter	0	625	
Finansielle omkostninger	-418.645	-497.428	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>812.000</b>	<b>560.456</b>	
Dagsværdireguleringer	197.964	-35.166	1
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.009.964</b>	<b>525.290</b>	
Skat af årets resultat	-175.209	-99.907	2
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>834.755</b>	<b>425.383</b>	
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
Årets resultat overføres til næste år	834.755	425.383	



## **BALANCE**

<b>AKTIVER</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>30.6.2015</b>	<b>NOTER</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	23.164.807	22.765.045	3, 4
Kapitalandele	0	0	5
Materielle anlægsaktiver	0	0	6
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.164.807</b>	<b>22.765.045</b>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender fra salg	28.728	33.614	
Andre tilgodehavender	6.104	23.033	
Periodeafgrænsningsposter	0	0	
Likvide beholdninger	0	0	
<b>Omsætningsaktiver ialt</b>	<b>34.832</b>	<b>56.647</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>23.199.639</b>	<b>22.821.692</b>	
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	7.171.512	6.336.756	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.471.512</b>	<b>6.636.756</b>	7
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat	823.857	794.254	2
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>823.857</b>	<b>794.254</b>	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Prioritetsgæld	12.442.630	12.656.867	8
Bankgæld	350.000	400.000	
<b>Langfristede gældsforpligtelser ialt</b>	<b>12.792.630</b>	<b>13.056.867</b>	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld og bankgæld	455.956	443.822	8
Skyldig selskabsskat	198.783	53.177	2
Bankgæld	320.567	830.351	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.249	119.350	
Gæld til anpartshaver	111.032	215.198	
Periodeafgrænsningsposter	37.486	32.383	
Anden gæld	78.634	57.430	
Modtagne deposita	673.933	582.104	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.111.639</b>	<b>2.333.815</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>14.904.269</b>	<b>15.390.682</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>23.199.639</b>	<b>22.821.692</b>	

## **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	2015/16	2014/15
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		
Resultat før skat	1.009.964	525.290
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-395.143	2.291
Dagsværdiregulering gæld	197.179	-10.863
Årets afskrivninger	0	11.383
Ændring af tilgodehavender	21.815	6.931
Modtagne deposita	91.829	10.057
Ændring af kortfristede gældsforpligtelser	142.206	47.452
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.067.850</b>	<b>592.541</b>
<b>PENGESTRØMME TIL INVESTERINGSAKTIVITET</b>		
Årets investering i ejendomme	-4.619	-85.369
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-4.619</b>	<b>-85.369</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		
Optagelse/afbetaling af prioritetsgæld	-399.329	-277.473
Langfristet bankgæld	-50.000	-100.000
Kortfristet bankgæld	-509.784	-99.413
Lån hos anpartshaver	-104.118	-30.286
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.063.231</b>	<b>-507.172</b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider pr. 1. juli	0	0
<b>Beregnet likvider pr. 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDER PR. 30. JUNI SPECIFICERES SÅLEDES:</b>		
<b>Likvide beholdninger pr. 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>		
<b>Realiserede dagværdireguleringer:</b>		
Prioritetsgæld	0	-43.738
<b>Urealiserede dagværdireguleringer:</b>		
Ejendomme	395.143	
Prioritetsgæld	-197.179	197.964
	<b>197.964</b>	<b>8.572</b>
<b>Dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>197.964</b>	<b>-35.166</b>
<b>NOTE 2: SKAT</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Årets aktuelle skat	-145.606	-53.177
Årets udskudte skat	-29.603	-46.730
<b>Årets skat i alt</b>	<b>-175.209</b>	<b>-99.907</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat specificeres således:</b>		
Investeringsejendomme	-936.739	-863.756
Prioritetsgæld	112.882	69.502
Fremførbart skattemæssig underskud	0	0
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>-823.857</b>	<b>-794.254</b>
<b>NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2015	17.730.389	17.645.021
Tilgang i året	4.619	85.369
Afgang i årets løb	0	0
<b>Anskaffelsespris pr. 30. juni 2016</b>	<b>17.735.008</b>	<b>17.730.389</b>
Værdireguleringer pr. 1. juli 2015	5.034.654	5.036.945
Årets værdireguleringer	395.143	-2.290
Afgang	0	0
<b>Værdireguleringer pr. 30. juni 2016</b>	<b>5.429.797</b>	<b>5.034.655</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016</b>	<b>23.164.805</b>	<b>22.765.044</b>
<b>Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering</b>	<b>11.530.000</b>	<b>11.530.000</b>
<b>NOTE 4: PANTSÆTNINGER</b>		
	Aktiv	Passiv
I ejendomme (aktiv) bogført til:	23.164.807	22.765.045
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) bogført til:	12.848.586	13.050.689

**NOTER (fortsat)**

	2015/16	2014/15
<b>NOTE 5: KAPITALINTERESSER</b>		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2015	893.534	893.534
<b>Anskaffelsespris pr. 30. juni 2016</b>	<b>893.534</b>	<b>893.534</b>
Værdireguleringer pr. 1. juli 2015	-893.534	-893.534
<b>Værdireguleringer pr. 30. juni 2016</b>	<b>-893.534</b>	<b>-893.534</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 6: MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Anskaffelsespris pr. 1. juli 2015	0	28.927
Tilgang i året	0	0
Afgang i årets løb	0	-28.927
<b>Anskaffelsespris pr. 30. juni 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. juli 2015	0	-17.544
Årets afskrivninger	0	-11.383
Afgang	0	28.927
<b>Afskrivninger pr. 30. juni 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 7: EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2015	300.000	6.336.757	0	6.636.757	6.211.376
Årets resultat	0	834.755	0	834.755	425.383
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2016</b>	<b>300.000</b>	<b>7.171.512</b>	<b>0</b>	<b>7.471.512</b>	<b>6.636.759</b>

**NOTE 8: PRIORITETSGÆLD**

<b>Prioritetsgæld 30/6 2016</b>	<b>12.848.586</b>	<b>13.050.689</b>
Heraf forfalder nominelt inden 1 år	405.956	393.822
Heraf forfalder nominelt efter 5 år	9.904.104	10.576.824