



INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS

(CVR nr. 15 88 23 95)

ÅRSRAPPORT

For perioden 1.7.2019 - 30.6.2020

28. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
9. oktober 2020

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 2019/20 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 9. oktober 2020

Direktionen


Per Michelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 19.6.1992 ApS for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 revisions påtegningens 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 fejl-

formation, 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 udadelser, 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 9. oktober 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

mne13914

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 normal udlejning og drift af selskabets ejendomme.

Udlejningen har generelt været på tilfredsstillende vilkår.

Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktivitet har været i overensstemmelse med de lagte planer og tilfredsstillende.

Investeringsejendomme

Det nu langvarige fald i markedsrenterne, og øvrige ændringer i samfundet og markederne, har generelt medført faldende afkastkrav i det marked selskabets ejendomme befinder sig i.

For selskabet har dette medført to modsatrettede effekter. Efterspørgslen efter gode velholdte beboelseslejligheder i Rønne er meget stabilt og generelt uden tomgang. Efterspørgslen efter velbeliggende erhvervslejemål (butikker og kontorer mv) er derimod udfordret.

Dette er fra indeværende år indarbejdet i selskabets værdiansættelse, jf note 1.

Der er i årets løb gennemført en omlægning af realkreditbelåningen af nogle af ejendommene.

Resultatdisponering

Årets resultat, et overskud på tkr 1.415, overføres til næste år.

Forventninger til regnskabsåret 2020/21

For regnskabsåret 2019/20 forventes et positivt driftsresultat overensstemmende med lagte planer og budgetter på samme niveau som 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 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

Investeringsjendomme til udlejning værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien baseres på et afkastkrav, som i årsrapporten er fastsat til 5,00% p.a. for boligudlejningsejendomme og for 7,25% 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.

Investeringsjendommene 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 investeringsjendomme optages til restgæld.

Gældsforpligtelser

Som gældsforpligtelser optages kortfristet bankgæld og gæld til anpartshavere, leverandørgæld, gæld til det offentlige samt modtagne deposita. Gældsforpligtelser måles til kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>NOTER</u>
NETTOOMSÆTNING	1.712.330	1.683.234	
Ejendommenes driftsomkostninger	-553.172	-570.701	
BRUTTORESULTAT	1.159.158	1.112.533	
Administrationsomkostninger	-83.901	-79.368	
Afskrivninger	-7.413	-12.420	
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.067.844	1.020.744	
Finansielle indtægter	0	0	
Finansielle omkostninger	-250.384	-304.517	
DRIFTSRESULTAT	817.460	716.228	
Dagsværdireguleringer	925.555	113.733	1
RESULTAT FØR SKAT	1.743.015	829.961	
Skat af årets resultat	-327.840	-129.689	2
ÅRETS RESULTAT	1.415.175	700.272	
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat overføres til næste år	1.415.175	700.272	

BALANCE

AKTIVER	30.06.2020	30-06-2019	NOTER
ANLÆGSAKTIVER			
Investeringsejendomme	24.677.940	23.489.576	1, 3, 4
Materielle anlægsaktiver	22.242	0	
Anlægsaktiver i alt	24.700.183	23.489.576	
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg	0	10.173	
Andre tilgodehavender	17.996	66.533	
Periodeafgrænsningsposter	0	0	
Likvide beholdninger	0	0	
Omsætningsaktiver ialt	17.996	76.706	
AKTIVER I ALT	24.718.179	23.566.283	
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	11.115.503	9.700.328	
Egenkapital i alt	11.415.503	10.000.328	5
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat	1.304.994	1.026.872	2
Hensatte forpligtelser i alt	1.304.994	1.026.872	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Prioritetsgæld	10.109.408	10.480.068	6
Bankgæld	0	0	
Langfristede gældsforpligtelser ialt	10.109.408	10.480.068	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristet del af prioritetsgæld og bankg	461.523	503.031	6
Skyldig selskabsskat	163.518	234.514	2
Bankgæld	155.768	48.338	
Leverandører af varer og tjenesteydelse	66.094	78.497	
Gæld til anpartshaver	201.517	300.000	
Periodeafgrænsningsposter	91.312	178.396	
Anden gæld	26.044	45.957	
Modtagne deposita	722.497	670.282	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.888.273	2.059.014	
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	11.997.681	12.539.083	
PASSIVER I ALT	24.718.179	23.566.283	

PENGSTRØMSOPGØRELSE

	2019/20	2018/19
PENGSTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Resultat før skat	1.743.015	829.961
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-993.499	23.433
Dagsværdiregulering gæld	-230.498	-137.166
Årets afskrivninger	7.413	12.420
Ændring af tilgodehavender	-17.996	-17.216
Modtagne deposita	52.215	21.046
Ændring af kortfristede gældsforpligtelser	59.380	39.416
Pengestrømme fra driftsaktivitet	620.030	771.894
PENGSTRØMME TIL INVESTERINGSAKTIVITET		
Investering i anlægsaktiver	-22.242	0
Årets investering i ejendomme (køb)	-194.567	0
Årets investering i ejendomme (salg)	0	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet	-216.809	0
PENGSTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Optagelse/afbetaling af prioritetsgæld	-412.168	-639.800
Langfristet bankgæld	0	0
Kortfristet bankgæld	107.430	-424.783
Andre tilgodehavender	0	0
Lån hos anpartshaver	-98.483	292.689
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-403.221	-771.894
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

	2019/20	2018/19
NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER		
<u>Realiserede dagværdireguleringer:</u>		
Prioritetsgæld	-67.944	0
Ejendomme	0	0
	<u>-67.944</u>	<u>0</u>
<u>Urealiserede dagværdireguleringer:</u>		
Prioritetsgæld	0	137.166
Ejendomme	993.499	-23.433
	<u>993.499</u>	<u>113.733</u>
Dagsværdireguleringer i alt	<u>925.555</u>	<u>113.733</u>
NOTE 2: SKAT		
<u>Skat af årets resultat:</u>		
Årets aktuelle skat	49.718	120.715
Årets udskudte skat	278.122	218.010
Årets skat i alt	<u>327.839</u>	<u>338.725</u>
<u>Hensættelse til udskudt skat specificeres således:</u>		
Investeringsejendomme	-1.304.994	-1.097.442
Prioritetsgæld	0	88.096
Fremførbart skattemæssig underskud	0	0
Udskudt skat i alt	<u>-1.304.994</u>	<u>-1.009.346</u>
NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2019	17.985.322	17.903.217
Tilgang i året	194.567	82.105
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2020	<u>18.179.889</u>	<u>17.985.322</u>
Værdireguleringer pr. 1. juli 2019	5.527.986	5.267.505
Årets værdireguleringer	944.617	260.480
Afgang	0	0
Værdireguleringer pr. 30. juni 2020	<u>6.472.604</u>	<u>5.527.985</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020	<u>24.652.492</u>	<u>23.513.307</u>
Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>10.260.000</u>	<u>10.260.000</u>
NOTE 4: PANTSÆTNINGER		
	Passiv	Passiv
I ejendomme (aktiv) bogført til:	24.677.940	23.513.009
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) bogført	10.570.931	11.611.177

NOTER (fortsat)

NOTE 5: EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2019	300.000	9.700.327	0	10.000.327
Årets resultat	0	1.415.175	0	1.415.175
Egenkapital pr. 30. juni 2020	300.000	11.115.503	0	11.415.503

NOTE 6: PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld 30/6 2020	10.570.931
Heraf forfalder nominelt inden 1 år	461.523
Heraf forfalder nominelt efter 5 år	8.263.409

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 87.49.xxx.xxx

2020-10-09 16:10:41Z

NEM ID 

Jesper Wiinholt

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:29529532

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-10-11 14:12:45Z

NEM ID 

Per Michelsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-848368982495

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-10-11 17:04:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MUXPA-Y2PUY-E3VM0-P3U11-AUAGG-6BHLB

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 tidsstempelt 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>