



INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS

(CVR nr. 15 88 23 95)

ÅRSRAPPORT

For perioden 1.7.2020 - 30.6.2021

29. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
25. november 2021

Per Michelsen, dirigent

ÅRSRAPPORTENS INDHOLD

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 Revisionsaktieselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup.
Regnskabsår:	1. juli - 30. juni

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 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 25. november 2021

Direktionen


Per Michelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 19. 6. 1992 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 fejl-information.

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 udeladelser, 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.

Hillerød, den 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
Mne33726

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 med lav tomgang.

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

Investeringsejendomme

Værdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et afkastkrav, der er uændret i forhold til sidste år. Der henvises i øvrigt til Note 1.

Resultatdisponering

Årets resultat, et overskud på tkr 764, overføres til næste år.

Forventninger til regnskabsåret 2021/22

For regnskabsåret 2021/22 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.

Ændring af regnskabspraksis

Regnskabets prioritetsgældsposter dagsværdireguleres ikke og prioritetsgælden optages derfor til nominel værdi (restgæld).

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 uændret 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.

Materielle anlægsaktiver optages til kostpris og afskrives med 25% p.a.

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 restgæld.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE

	<i>2020/21</i>	<i>2019/20</i>	<i>NOTER</i>
NETTOOMSÆTNING	1.602.884	1.712.330	
Ejendommenes driftsomkostninger	-540.097	-553.172	
BRUTTORESULTAT	1.062.787	1.159.158	
Administrationsomkostninger	-68.081	-83.901	
Afskrivninger	-21.518	-7.413	
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	973.188	1.067.844	
Finansielle indtægter	0	0	
Finansielle omkostninger	-236.622	-250.384	
DRIFTSRESULTAT	736.566	817.460	
Dagsværdireguleringer	242.945	925.555	1
RESULTAT FØR SKAT	979.511	1.743.015	
Skat af årets resultat	-215.524	-327.840	2
ÅRETS RESULTAT	763.987	1.415.175	
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat overføres til næste år	763.987	1.415.175	

BALANCE

AKTIVER	30.06.2021	30-06-2020	NOTER
ANLÆGSAKTIVER			
Investeringsjendomme	24.278.726	24.677.940	1, 3, 5
Materielle anlægsaktiver	64.554	22.242	4
Anlægsaktiver i alt	24.343.280	24.700.182	
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg	0	0	
Andre tilgodehavender	263.724	17.996	
Periodeafgrænsningsposter	0	0	
Likvide beholdninger	0	0	
Omsætningsaktiver ialt	263.724	17.996	
AKTIVER I ALT	24.607.004	24.718.178	
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	11.879.486	11.115.503	
Egenkapital i alt	12.179.486	11.415.503	6
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat	1.462.435	1.304.995	2
Hensatte forpligtelser i alt	1.462.435	1.304.995	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Prioritetsgæld	9.239.363	10.109.408	7
Bankgæld	0	0	
Langfristede gældsforpligtelser ialt	9.239.363	10.109.408	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Kortfristet del af prioritetsgæld og bankgæld	441.604	461.523	7
Skyldig selskabsskat	104.059	163.518	2
Bankgæld	168.101	155.768	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.489	66.094	
Gæld til anpartshaver	161	201.517	
Periodeafgrænsningsposter	18.408	91.311	
Anden gæld	228.709	26.044	
Modtagne deposita	730.189	722.497	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.725.720	1.888.272	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.965.083	11.997.680	
PASSIVER I ALT	24.607.004	24.718.178	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2020/21	2019/20
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Resultat før skat	979.511	1.743.015
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-242.945	-993.499
Dagsværdiregulering gæld		-230.498
Årets afskrivninger	21.518	7.413
Ændring af tilgodehavender	-17.996	-17.996
Modtagne deposita	59.907	52.215
Ændring af kortfristede gældsforpligtelser	165.228	59.380
Pengestrømme fra driftsaktivitet	965.223	620.030
PENGESTRØMME TIL INVESTERINGSAKTIVITET		
Investering i anlægsaktiver	-86.071	-22.242
Årets investering i ejendomme (køb)	0	-194.809
Årets investering i ejendomme (salg)	199.834	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet	113.763	-217.051
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Optagelse/afbetaling af prioritetsgæld	-889.964	-412.168
Langfristet bankgæld	0	0
Kortfristet bankgæld	12.333	107.430
Andre tilgodehavender	0	0
Lån hos anpartshaver	-201.356	-98.483
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.078.987	-403.221
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

	2020/21	2019/20
NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER		
Afkastkravene, der anvendes ved dagsregulering af ejendommenes værdi er for 2020/21:		
	Boligudlejning:	5,00%
	Butiks- og erhvevsudlejning:	7,25%
Afkastkravene er uændrede i forhold til sidste år.		
<u>Realiserede dagværdireguleringer:</u>		
Prioritetsgæld	0	-67.944
Ejendomme	-240.302	0
	-240.302	-67.944
<u>Urealiserede dagværdireguleringer:</u>		
Prioritetsgæld	0	0
Ejendomme	483.247	993.499
	483.247	993.499
Dagsværdireguleringer i alt	242.945	925.555
NOTE 2: SKAT		
<u>Skat af årets resultat:</u>		
Årets aktuelle skat	58.083	49.718
Årets udskudte skat	157.441	278.122
Årets skat i alt	215.523	327.839
<u>Hensættelse til udskudt skat specificeres således:</u>		
Investeringsejendomme	-1.462.435	1.304.994
Prioritetsgæld	0	0
Fremførbart skattemæssig underskud	0	0
Udskudt skat i alt	-1.462.435	1.304.994
NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2020	18.179.889	17.985.322
Tilgang i året	0	194.567
Afgang i årets løb	-892.406	0
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2020	17.287.483	18.179.889
Værdireguleringer pr. 1. juli 2019	6.472.603	5.527.986
Årets værdireguleringer	242.945	944.617
Afgang	275.394	0
Værdireguleringer pr. 30. juni 2020	6.990.943	6.472.603
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020	24.278.426	24.652.492
Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering	9.370.000	10.260.000

NOTER (fortsat)

	2020/21	2019/20
NOTE 4: MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2020	22.242	0
Tilgang i året	63.829	22.242
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2021	86.071	22.242
Afskrivninger pr. 1. juli 2020	0	0
Årets afskrivninger	-21.518	0
Afgang	0	0
Afskrivninger pr. 30. juni 2021	-21.517	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021	64.554	22.242

NOTE 5: PANTSÆTNINGER

	Aktiv	Passiv	
I ejendomme (aktiv) bogført til:	24.278.726		24.677.940
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) bogført til:		9.680.967	10.570.931

NOTE 6: EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2020	300.000	11.115.502	0	11.415.502	10.000.327
Årets resultat	0	763.987	0	763.987	1.415.175
Egenkapital pr. 30. juni 2021	300.000	11.879.489	0	12.179.489	11.415.502

NOTE 7: PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld 30/6 2021	9.680.967	10.570.931
Heraf forfalder nominelt inden 1 år	441.604	461.523
Heraf forfalder nominelt efter 5 år	7.450.258	8.263.409

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 93.165.xxx.xxx

2021-11-25 11:27:00 UTC

NEM ID 

Brian Rønne Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-614558851092

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-11-25 11:31:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OLHJK-WBL1L-4D383-5D7JH-6PBKP-MZ136

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>