INVESTERINGSSELSKABET AF 19.6.1992 ApS

(CVR nr. 15 88 23 95)

ÅRSRAPPORT

For perioden 1.7.2024 - 30.6.2025

33. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling
26. december 2025

_____

Per Michelsen, dirigent

ÅRSRAPPORTENS INDHOLD

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

OPLYSNINGER OM SELSKABET

Navn:	Investeringsselskabet 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
Hjemstedskommune:	Bornholm
Stiftet:	1. januar 1992

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Investeringsselskabet 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 26. december 2025

Direktionen

Per Michelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet af 19.6.1992 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 revisorers 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 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 IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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.

Hellerup, den 26. december 2025
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, om end der også har været højere tomgang end vanligt.

Udlejningen har i året været påvirket af inflation og rentestigninger den dermed forbundne generelle økonomiske situation, der har medført tomgang i visse erhvervslejemål. Driftsresultatet af selskabets ejendomsaktivitet har været påvirket af disse forhold, men under hensyntagen dertil alligevel acceptabelt.

Årets resultat er påvirket af regnskabsmæssige dagsværdireguleringer af ejendommene og kursregulering af prioritetsgælden. Årets resultat er acceptabelt.

Investeringsejendomme

Værdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et afkastkrav, der er uændret i forhold til sidste år. Der henvises til note 3.

Resultatdisponering

Årets resultat, et overskud på tkr 918.527, overføres til næste år.

Forventninger til regnskabsåret 2025/26

For regnskabsåret 2025/26 forventes et positivt driftsresultat overensstemmende med lagte planer og budgetter, og på niveau med indeværende år. Dagsværdireguleringer af ejendomme og af gæld kan ikke forudsættes. Selskabet har et tilfredsstillende likviditetsberedskab.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Investeringsselskabet 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.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

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.

Dagsværdireguleringer

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 30. juni 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 30. juni 2025 ikke vurderet af uafhængige valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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 og værdipapirer 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 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering.

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

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 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 investeringsejendomme optages til dagsværdireguleret restgæld.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE

	2024/25	2023/24	NOTER
NETTOOMSÆTNING	**1.770.469**	**1.727.915**	
Ejendommenes driftsomkostninger	-416.598	461.470	
BRUTTORESULTAT	**1.353.871**	**1.266.445**	
Administrationsomkostninger	-182.168	-60.986	
Afskrivninger	-21.803	-26.379	
RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT	**1.149.900**	**1.179.080**	
Dagsværdireguleringer	197.758	-72.030	1
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**1.347.658**	**1.107.051**	
Finansielle indtægter	2.134	141	
Finansielle omkostninger	-380.073	-383.217	
RESULTAT FØR SKAT	**969.719**	**723.975**	
Skat af årets resultat	-51.191	273.147	2
ÅRETS RESULTAT	**918.527**	**997.123**	

RESULTATDISPONERING

Årets resultat overføres til næste år	918.527	997.123

BALANCE

AKTIVER	30-06-2025	30-06-2024	NOTER
ANLÆGSAKTIVER			
Investeringsejendomme	27.195.388	26.910.807	1, 3
Materielle anlægsaktiver	4.860	14.584	4
Anlægsaktiver i alt	**27.200.248**	**26.925.391**	
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg	0	30.210	
Andre tilgodehavender	0	31.267	
Periodeafgrænsningsposter	69.209	0	
Likvide beholdninger	640.873	459.363	
Omsætningsaktiver i alt	**710.082**	**520.840**	
AKTIVER I ALT	**27.910.330**	**27.446.231**	
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Anpartskapital	300.000	300.000	
Overført resultat	16.606.218	16.026.927	
Egenkapital i alt	**16.906.218**	**16.326.927**	5
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat	1.575.849	1.538.181	2
Hensatte forpligtelser i alt	**1.575.849**	**1.538.181**	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Prioritetsgæld	7.891.484	8.069.731	6
Bankgæld	0	0	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**7.891.484**	**8.069.731**	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
Kortfristet del af prioritetsgæld og bankgæld	373.917	351.601	6
Skyldig selskabsskat	154.571	325.554	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.033	3.189	
Periodeafgrænsningsposter	150.738	78.848	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.544	0	
Anden gæld	45.403	42.147	
Modtagne deposita	729.573	710.052	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.536.778**	**1.511.391**	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**9.428.262**	**9.581.122**	
PASSIVER I ALT	**27.910.330**	**27.446.231**	
Medarbejderforhold			7
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			8

	2024/25	2023/24

NOTE 1: DAGSVÆRDIREGULERINGER

Uanset, at der har været en ikke uvæsentlig udvikling i ejendomsværdier og i finansieringen af ejendomme, herunder kursværdiregulering af gæld, har selskabet fastholdt praksis i dagsværdireguleringer i overensstemmelse med sidste år.
Dagsværdien af ejendomme er reguleret for sædvanlige og allerede aftalte ændringer i aftaler, med tkr. 285.
Prioritetsgælden er reguleret i overensstemmelse med årsopgørelse fra Realkredit Danmark, med tkr. 87.
Afkastkravene, der anvendes ved dagsregulering af ejendommenes værdi, er uændrede for 2024/25:

Boligudlejning:	5,00%
Butiks- og erhvervsudlejning:	7,25%

Urealiserede dagværdireguleringer:

Prioritetsgæld	-86.823	-199.906
Ejendomme	284.581	127.876
	197.758	-72.029
Dagsværdireguleringer i alt	**197.758**	**-72.029**

NOTE 2: SKAT

Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-88.859	-225.565
Regulering af udskudt skat	37.668	-125.285
Regulering skat tidligere år	0	0
Skattegæld	**-51.191**	**-350.850**

Hensættelse til udskudt skat specificeres således:		
Investeringsejendomme	1.556.748	1.494.202
Prioritetsgæld	19.101	43.979
Udskudt skat i alt	**1.575.849**	**1.538.181**

	2024/25	2023/24
NOTE 3: INVESTERINGSEJENDOMME		
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2024	18.612.361	18.512.902
Tilgang i året	0	99.455
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2025	**18.612.361**	**18.612.357**
Værdireguleringer pr. 1. juli 2024	8.298.455	8.183.634
Årets værdireguleringer	284.581	127.876
Primoregulering	0	-13.065
Afgang	0	0
Værdireguleringer pr. 30. juni 2025	**8.583.036**	**8.298.445**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025	**27.195.388**	**26.910.806**
Værdi jf. seneste offentlige ejendomsvurdering	**15.067.500**	**10.090.000**

NOTE 4: MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Anskaffelsespris pr. 1. juli 2024	105.513	86.071
Tilgang i året	12.082	19.442
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2025	**117.596**	**105.513**
Afskrivninger pr. 1. juli 2024	-90.930	-64.552
Årets afskrivninger	-21.803	-26.379
Afgang	0	0
Afskrivninger pr. 30. juni 2025	**-112.732**	**-90.930**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025	**4.864**	**14.583**

NOTE 5: EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for året	I alt	2023/24
Egenkapital pr. 1. juli 2024	300.000	16.026.937	0	16.326.937	15.329.814
Rettelse af væsentlige fejl, netto		-339.246		-339.246	
Årets resultat	0	918.527	0	918.527	997.123
Egenkapital pr. 30. juni 2025	**300.000**	**16.606.218**	**0**	**16.906.218**	**16.326.937**

	2024/25	2023/24
NOTE 6: PRIORITETSGÆLD		
Prioritetsgæld 30/6 2025	**8.265.401**	**8.421.332**
Heraf forfalder nominelt inden 1 år	373.917	351.601
Heraf forfalder nominelt efter 5 år	6.270.336	6.954.847

	2024/25	2023/24
NOTE 7: MEDARBEJDERFORHOLD		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

NOTE 8: EVENTUALPOSTER OG ØVRIG ØKONOMISKE FORPLIGTELSER

Pant og sikkerhedsstillelse

	Aktiv	Passiv	2023/24
I ejendomme (aktiv) bogført til:	27.219.148		26.910.807
er givet sikkerhed for prioritetsgæld (passiv) nominelt:		7.891.484	8.621.238