



Tlf.: 75 22 47 00  
varde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Markedspladsen 25  
DK-6800 Varde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**OECON PROPERTY INVESTMENT APS**  
**MARIENDALSVEJ 90, 2000 FREDERIKSBERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. marts 2017

---

Lars Nordestgaard Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Oecon Property Investment ApS Mariendalsvej 90 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 35 52 88 81
	Stiftet: 11. november 2013
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Dige Rønholt Lars Nordestgaard Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Oecon Property Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. marts 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Mads Dige Rønholt

\_\_\_\_\_  
Lars Nordestgaard Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Oecon Property Investment ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Oecon Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Varde, den 13. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2016, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsedelen og 7,75% for erhvervsdelen. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 17.620 tkr.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 977 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 977 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.100 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.100 tkr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>553.156</b>	<b>630.491</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.846.000	40.090
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investe. ejd.....		-92.722	-1.539
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.306.434</b>	<b>669.042</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-254.147	-274.050
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.052.287</b>	<b>394.992</b>
Skat af årets resultat.....	1	-1.107.521	-93.524
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.944.766</b>	<b>301.468</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	450.000
Overført resultat.....		3.944.766	-148.532
<b>I ALT</b> .....		<b>3.944.766</b>	<b>301.468</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		17.620.000	12.774.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.620.000</b>	<b>12.774.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.620.000</b>	<b>12.774.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	27.168
Andre tilgodehavender.....		25.262	46.957
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.494	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>50.756</b>	<b>74.125</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>33.810</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>50.756</b>	<b>107.935</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.670.756</b>	<b>12.881.935</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		4.112.332	5.522
Forslag til udbytte.....		0	450.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.192.332</b>	<b>535.522</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.013.847	0
Andre hensatte forpligtelser.....		175.002	183.980
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.188.849</b>	<b>183.980</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.771.958	10.169.232
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>9.771.958</b>	<b>10.169.232</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	337.000	337.000
Gæld til pengeinstitutter.....		112.723	0
Selskabsskat.....		0	90.499
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.424.742	949.848
Anden gæld.....		643.152	615.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.517.617</b>	<b>1.993.201</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.289.575</b>	<b>12.162.433</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.670.756</b>	<b>12.881.935</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	66.506	90.499	
Regulering af udskudt skat.....	1.041.015	3.025	
	<b>1.107.521</b>	<b>93.524</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendom	Note
Kostpris 1. januar 2016.....	12.774.000	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>12.774.000</b>	<b>2</b>
Årets værdireguleringer.....	4.846.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>4.846.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>17.620.000</b>	

Ejendommen består af blandet bolig og erhverv med overvægt på boligsiden. Ejendommen er beliggende i København, den blev anskaffet i 2014. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i København.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	Note
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	5.522	450.000	535.522	
Praksisændringer.....		162.044		162.044	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>167.566</b>	<b>450.000</b>	<b>697.566</b>	
Betalt udbytte.....			-450.000	-450.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.944.766		3.944.766	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>4.112.332</b>	<b>0</b>	<b>4.192.332</b>	<b>3</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.506.232	10.108.958	337.000	8.423.000	
	<b>10.506.232</b>	<b>10.108.958</b>	<b>337.000</b>	<b>8.423.000</b>	<b>4</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	5
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 16.700 t.kr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31. december 2016 udgør 17.620 t.kr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2016 udgør 10.109 t.kr.	6
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.  Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.  Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2016, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsesdelen og 7,75% for erhvervsdelen. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 17.620 tkr.  Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.  Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 977 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 977 tkr.  Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.100 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.100 tkr.	7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oecon Property Investment ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion/forøgelse af årets resultat før skat med 5 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 156 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse samt udskudt skat.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.