



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Oecon Property Investment ApS

Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr. 35 52 88 81

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. april 2019

Lars Nordestgaard Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2019

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen Mads Christian Dige Rønholt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Oecon Property Investment ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oecon Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. april 2019

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Oecon Property Investment ApS
Dalvangen 32
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 35 52 88 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen
Mads Christian Dige Rønholt

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at drive udlejning af fast ejendom.

Selskabet ejer 13 lejemål, der er fordelt på ejendommens matrikel. Ejendommene er beliggende på Linde Allé 45 - 47 i Vanløse. Den bogførte værdi er baseret på beliggenhed og fuld udlejning af ejendommen. Lejemålene er i overvejende grad boliglejemål. På baggrund af det generelt faldende renteniveau har ledelsen fastsat en vægtet afkastningsprocent på 3,75 % ved værdiansættelse af selskabets ejendom. Risiko for betydelig tomgangsleje er erfaringsmæssigt minimal.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oecon Property Investment ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikring, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		612.672	695.722
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.262.634</u>	<u>69.938</u>
Resultat før finansielle poster		2.875.306	765.660
Finansielle omkostninger		<u>-324.776</u>	<u>-317.520</u>
Resultat før skat		2.550.530	448.140
Skat af årets resultat	2	<u>-579.080</u>	<u>-138.568</u>
Årets resultat		<u>1.971.450</u>	<u>309.572</u>
Overført resultat		<u>1.971.450</u>	<u>309.572</u>
		<u>1.971.450</u>	<u>309.572</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>20.060.000</u>	<u>17.769.001</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.060.000</u>	<u>17.769.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.060.000</u>	<u>17.769.001</u>
Andre tilgodehavender		46.991	44.584
Selskabsskat		<u>28</u>	<u>14.338</u>
Tilgodehavender		<u>47.019</u>	<u>58.922</u>
Likvide beholdninger		<u>1.055.277</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.102.296</u>	<u>58.922</u>
Aktiver i alt		<u>21.162.296</u>	<u>17.827.923</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.514.475	4.543.025
Egenkapital	4	6.594.475	4.623.025
Hensættelse til udskudt skat		1.587.219	1.068.111
Andre hensættelser	5	129.299	169.398
Hensatte forpligtelser i alt		1.716.518	1.237.509
Gæld til realkreditinstitutter		6.955.087	7.241.505
Deposita		256.047	386.273
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.211.134	7.627.778
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	290.457	285.566
Banker		0	46.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.610	54.070
Selskabsskat		0	26.642
Anden gæld		5.315.102	3.926.613
Kortfristede gældsforpligtelser		5.640.169	4.339.611
Gældsforpligtelser i alt		12.851.303	11.967.389
Passiver i alt		21.162.296	17.827.923
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.262.634</u>	<u>69.938</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.262.634</u>	<u>69.938</u>
	<u><u>2.262.634</u></u>	<u><u>69.938</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat	59.972	84.304
Regulering udskudt skat	<u>519.108</u>	<u>54.264</u>
	<u>579.080</u>	<u>138.568</u>
	<u><u>579.080</u></u>	<u><u>138.568</u></u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	12.853.063
Tilgang i årets løb	<u>28.364</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>12.881.427</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	4.915.939
Årets værdireguleringer	<u>2.262.634</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>7.178.573</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>20.060.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav på 3,75 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Lejlighedernes samlede areal udgør 788 m² og består af 12 beboelses- og 1 erhvervslejemål på mellem 1 og 3 værelser. Den årlige leje udgør t.kr. 1.042.

Lejlighederne er beliggende på Linde Allé 45 og 47, 2720 Vanløse.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er primært anvendt en leje på mellem 1.300 - 1.400 kr. pr. m².

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 178 kr. pr. m² og 13,45 % af lejeindtægterne.

Ejendomsskatterne udgør 120 kr. pr. m² og 9,08 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 33 kr. pr. m² og 2,53 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør kr. 44 pr. m² og 3,36 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et vægtet afkastkrav på 3,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,25	3,75	4,25
Dagsværdi	23.120.000	20.060.000	17.720.000
Ændring i dagsværdi	3.060.000	0	-2.340.000

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	4.543.025	4.623.025
Årets resultat	0	1.971.450	1.971.450
Egenkapital 31. december 2018	80.000	6.514.475	6.594.475

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	4.233.453	4.313.453
Årets resultat	0	309.572	309.572
Egenkapital 31. december 2017	80.000	4.543.025	4.623.025

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Andre hensættelser

Hensat i året	129.299	169.398
Saldo ultimo 31. december 2018	129.299	169.398

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.241.505	6.955.087	290.457	5.500.000
	7.241.505	6.955.087	290.457	5.500.000

7 Eventualposter mv.

Ingen.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.245, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 20.060.