



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2018

Lars Nordestgaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Mads Dige Rønholt Lars Nordestgaard Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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. februar 2018

Direktion:

Mads Dige Rønholt

Lars Nordestgaard Pedersen

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 2017 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 revisorers 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. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31433

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 erhvervsjendom 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 2017, 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 17.769 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 988 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 985 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.108 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.108 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Der er rettet en væsentlige fejl vedrørende regulering af gæld til dagsværdi. Rettelsen medfører en forhøjelse af egenkapitalen med kr. 121.121. Resultat for 2016 forøges med kr. 121.121 som følge af rettelsen.

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	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		695.723	554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		69.938	4.846
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investe. ejd.....		0	28
DRIFTSRESULTAT		765.661	5.428
Andre finansielle omkostninger.....		-317.521	-254
RESULTAT FØR SKAT		448.140	5.174
Skat af årets resultat.....	1	-138.568	-1.108
ÅRETS RESULTAT		309.572	4.066
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		309.572	4.066
I ALT		309.572	4.066

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendom.....		17.769.001	17.620
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.769.001	17.620
ANLÆGSAKTIVER.....		17.769.001	17.620
Andre tilgodehavender.....		43.369	25
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.338	25
Tilgodehavender.....		57.707	50
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		57.707	50
AKTIVER.....		17.826.708	17.670

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		4.543.025	4.234
EGENKAPITAL.....	3	4.623.025	4.314
Hensættelse til udskudt skat.....		1.068.111	1.014
Andre hensatte forpligtelser.....		169.398	175
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.237.509	1.189
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.241.505	9.651
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.241.505	9.651
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	285.566	337
Gæld til pengeinstitutter.....		46.720	113
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.069	25
Selskabsskat.....		26.642	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.454.030	1.424
Anden gæld.....		2.865.642	617
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.724.669	2.516
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.966.174	12.167
PASSIVER.....		17.826.708	17.670
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	84.304	67	
Regulering af udskudt skat.....	54.264	1.041	
	138.568	1.108	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	2
Kostpris 1. januar 2017.....	12.774.000	
Tilgang.....	79.063	
Kostpris 31. december 2017.....	12.853.063	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	4.846.000	
Årets værdireguleringer.....	69.938	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	4.915.938	

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... 17.769.001

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.

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 2017, 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 17.769 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 988 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 985 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.108 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.108 tkr.

Egenkapital

3

NOTER

		2017 kr.	2016 tkr.	Note
	Selskabs- kapital		Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	4.112.332	4.192.332	
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		121.121	121.121	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	4.233.453	4.313.453	
Forslag til årets resultatdisponering.....		309.572	309.572	
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	4.543.025	4.623.025	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.987.838	7.527.071	285.566	6.099.000	
	9.987.838	7.527.071	285.566	6.099.000	

Eventualposter mv.
Ingen.

5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2017 udgør 17.769 t.kr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2017 udgør 7.628 t.kr.

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oecon Property Investment ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er rettet en væsentlige fejl vedrørende regulering af gæld til dagsværdi. Rettelsen medfører en forhøjelse af balance og egenkapitalen med kr. 121.121. Resultat for 2016 forøges med kr. 121.121 som følge af rettelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.