



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Lars Nordestgaard Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

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 Nielsen
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 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 30. maj 2016

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 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors 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 30. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Oecon Property Investment ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		630.491	652.119
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		40.090	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-1.539	-26.860
DRIFTSRESULTAT		669.042	625.259
Andre finansielle omkostninger.....		-274.050	-416.481
RESULTAT FØR SKAT		394.992	208.778
Skat af årets resultat.....	1	-93.524	-54.724
ÅRETS RESULTAT		301.468	154.054
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		450.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-148.532	154.054
I ALT		301.468	154.054

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom.....		12.774.000	12.733.910
Materielle anlægsaktiver.....	2	12.774.000	12.733.910
ANLÆGSAKTIVER.....		12.774.000	12.733.910
Udskudt skatteaktiv.....		27.168	30.193
Andre tilgodehavender.....		46.957	29.258
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.892
Tilgodehavender.....		74.125	71.343
Likvide beholdninger.....		33.810	162.771
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		107.935	234.114
AKTIVER.....		12.881.935	12.968.024

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		5.522	154.054
Forslag til udbytte.....		450.000	0
EGENKAPITAL.....	3	535.522	234.054
Andre hensatte forpligtelser.....		183.980	173.292
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		183.980	173.292
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.169.232	8.940.696
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.169.232	8.940.696
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	337.000	293.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	9.206
Selskabsskat.....		90.499	84.917
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		707.660	2.488.800
Anden gæld.....		858.042	744.059
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.993.201	3.619.982
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.162.433	12.560.678
PASSIVER.....		12.881.935	12.968.024
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	90.499	84.917		
Regulering af udskudt skat.....	3.025	-30.193		
	93.524	54.724		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Investerings- ejendom		
Tilgang.....		12.733.910		
Kostpris 31. december 2015.....		12.733.910		
Årets værdireguleringer.....		40.090		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		40.090		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		12.774.000		
 Egenkapital			3	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	154.054	0	234.054
Forslag til årets resultatdisponering.....		-148.532	450.000	301.468
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	5.522	450.000	535.522
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
 Langfristede gældsforpligtelser				4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.233.696	10.506.232	337.000	8.773.000
	9.233.696	10.506.232	337.000	8.773.000
 Eventualposter mv.				5
Selskabet har en sag i huslejenævnet vedørende forhøjelse af huslejen. Selskabet forventer at sagen falder ud til selskabets fordel.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 11.100 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.774 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2015 udgør 10.169 tkr..				