



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Oecon Property Investment ApS

c/o Niels Hennings Regnskabskontor  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj

CVR-nr. 35 52 88 81

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. april 2022

---

Mads Christian Dige Rønholt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2022

### 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 21. april 2022

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  
c/o Niels Hennings Regnskabskontor  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 35 52 88 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

### Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen  
Mads Christian Dige Rønholt

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Esplanaden 7, 2. th.  
1263 København K

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været at drive udlejning af fast ejendom, samt salg af investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 224.554, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.559.287.

Selskabet har i regnskabsåret den 14. april 2021, med overtagelse den 15. maj 2021, solgt investeringsejendommen som har været i besiddelse til udlejning i flere år.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet forventer at nedlukke ved en solvent likvidation i 2022, derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oecon Property Investment ApS for 2021 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 2021 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Særlige poster**

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af, at være betydelig og væsentlig indvikling på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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**

#### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2021 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 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.

### Værdiforingelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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.

### 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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>963.770</b>	<b>657.932</b>
Personaleomkostninger	2	-161.814	-80.380
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>801.956</b>	<b>577.552</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	0	2.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>801.956</b>	<b>2.577.552</b>
Finansielle indtægter		0	277
Finansielle omkostninger		-516.942	-402.528
<b>Resultat før skat</b>		<b>285.014</b>	<b>2.175.301</b>
Skat af årets resultat	5	-60.460	-469.994
<b>Årets resultat</b>		<b>224.554</b>	<b>1.705.307</b>
Foreslået udbytte		3.450.000	0
Overført resultat		-3.225.446	1.705.307
		<b>224.554</b>	<b>1.705.307</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	26.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>26.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>26.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	17.247
Selskabsskat		36.280	36.364
Periodeafgrænsningsposter		0	17.405
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.280</b>	<b>71.016</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.647.485</b>	<b>26.363</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.683.765</b>	<b>97.379</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.683.765</b>	<b>26.097.379</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		29.287	3.254.732
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.450.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.559.287</u></b>	<b><u>3.334.732</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		0	2.717.260
Andre hensættelser		0	95.514
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.812.774</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	13.697.752
Deposita		0	196.410
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.894.162</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	594.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.975	72.322
Anden gæld		89.503	5.388.459
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>124.478</u></b>	<b><u>6.055.711</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>124.478</u></b>	<b><u>19.949.873</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.683.765</u></u></b>	<b><u><u>26.097.379</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	3.254.733	0	3.334.733
Årets resultat	0	-3.225.446	3.450.000	224.554
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>29.287</b>	<b>3.450.000</b>	<b>3.559.287</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.549.425	1.629.425
Årets resultat	0	1.705.307	1.705.307
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>3.254.732</b>	<b>3.334.732</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>Salg af investeringsejendom</b>		
Andre driftsindtægter	917.750	0
Finansielle omkostninger	<u>-245.862</u>	<u>0</u>
	<b><u>671.888</u></b>	<b><u>0</u></b>

Særlige poster vedrører nettoindtægt ved salg af selskabets investeringsejendom i regnskabsåret, omfattende den regnskabsmæssige gevinst ved salget og indfrielsesomkostningerne til kreditinstitutterne.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	160.760	80.380
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.054</u>	<u>0</u>
	<b><u>161.814</u></b>	<b><u>80.380</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## 3 Oplysning om dagsværdi

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>26.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>917.750</u>	<u>2.000.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>26.000.000</u>



## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.	
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>			
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.000.000	
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>	
	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>			
Årets selskabsskat	2.777.720	42.636	
Regulering udskudt skat	-2.717.260	427.358	
	<b>60.460</b>	<b>469.994</b>	
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2021	31. december 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.697.752	0	0
	<b>13.697.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>