



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. februar 2021

Mads Christian Dige Rønholt
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 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 24. februar 2021

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 2020

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.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 velinformede 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 2020 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		657.932	780.989
Personaleomkostninger		-80.380	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		577.552	780.989
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.000.000	3.940.000
Resultat før finansielle poster		2.577.552	4.720.989
Finansielle indtægter		277	1.318
Finansielle omkostninger		-402.528	-417.927
Resultat før skat		2.175.301	4.304.380
Skat af årets resultat	3	-469.994	-769.431
Årets resultat		1.705.307	3.534.949
Ekstraordinært udbytte		0	8.500.000
Overført resultat		1.705.307	-4.965.051
		1.705.307	3.534.949

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>26.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Andre tilgodehavender		17.247	121.912
Selskabsskat		36.364	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.405</u>	<u>17.272</u>
Tilgodehavender		<u>71.016</u>	<u>139.184</u>
Likvide beholdninger		<u>26.363</u>	<u>158.414</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>97.379</u>	<u>297.598</u>
Aktiver i alt		<u>26.097.379</u>	<u>24.297.598</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.254.732	1.549.425
Egenkapital		<u>3.334.732</u>	<u>1.629.425</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.717.260	2.289.902
Andre hensættelser		95.514	90.017
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.812.774</u>	<u>2.379.919</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.697.752	14.286.269
Deposita		196.410	218.105
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.894.162</u>	<u>14.504.374</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	594.930	596.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.322	60.024
Selskabsskat		0	1.748
Anden gæld		5.388.459	5.125.297
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.055.711</u>	<u>5.783.880</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.949.873</u>	<u>20.288.254</u>
Passiver i alt		<u>26.097.379</u>	<u>24.297.598</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	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
Egenkapital 31. december 2020	80.000	3.254.732	3.334.732

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	11.158.663	7.218.663
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.000.000</u>	<u>3.940.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u><u>13.158.663</u></u>	<u><u>11.158.663</u></u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.000.000</u>	<u>3.940.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.000.000</u>	<u>3.940.000</u>
	 <u><u>2.000.000</u></u>	 <u><u>3.940.000</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat	42.636	66.748
Regulering udskudt skat	<u>427.358</u>	<u>702.683</u>
	<u><u>469.994</u></u>	<u><u>769.431</u></u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>12.841.337</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>12.841.337</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	11.158.663
Årets værdireguleringer	<u>2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>13.158.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>26.000.000</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. 1.233.

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 - 1.600 kr. pr. m².

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 127 kr. pr. m² og 8,11 % af lejeindtægtern

Ejendomsskatterne udgør 121 kr. pr. m² og 7,73 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 63 kr. pr. m² og 4,06 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør kr. 24 pr. m² og 1,54 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,25	3,75	4,25
Dagsværdi	29.982.397	26.000.000	22.972.204
Ændring i dagsværdi	3.982.397	0	-3.027.796

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.883.080	13.697.752	594.930	11.491.563
	14.883.080	13.697.752	594.930	11.491.563

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.448, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 26.000.