

**OO Group Ejendomme Viborg
ApS**

**Søbakken 9A
8800 Viborg**

CVR-nr. 31 06 30 43

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. oktober 2023

Tony Winkel Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for OO Group Ejendomme Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. oktober 2023

Direktion

Tony Winkel Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i OO Group Ejendomme Viborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for OO Group Ejendomme Viborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 9. oktober 2023

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet OO Group Ejendomme Viborg ApS
Søbakken 9A
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 06 30 43

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Viborg

Moderselskab T Winkel Holding ApS
CVR-nr: 27 01 68 39

Direktion Tony Winkel Olesen

Revisor Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S
Toldboden 3 st. D
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i projektudvikling samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 229.898, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 388.831.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		420.182	512.249
Personaleomkostninger	1	-87.694	-20.063
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		332.488	492.186
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	4.519	288.861
Resultat før finansielle poster		337.007	781.047
Finansielle indtægter	3	12.143	36.545
Finansielle omkostninger		-48.495	-83.600
Resultat før skat		300.655	733.992
Skat af årets resultat	4	-70.757	-99.557
Årets resultat		229.898	634.435
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		230.000	1.900.000
Overført resultat		-102	-1.265.565
		229.898	634.435

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>2.106.004</u>	<u>3.194.254</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.106.004</u>	<u>3.194.254</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.106.004</u>	<u>3.194.254</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		165.069	1.250.808
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		231.802	182.260
Udskudt skatteaktiv		<u>27.092</u>	<u>27.405</u>
Tilgodehavender		<u>423.963</u>	<u>1.460.473</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>423.963</u>	<u>1.460.473</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.529.967</u></u>	<u><u>4.654.727</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		33.831	33.933
Foreslået udbytte for regnskabsåret		230.000	1.900.000
Egenkapital		<u>388.831</u>	<u>2.058.933</u>
Gæld til realkreditinstitutter		350.558	362.499
Skyldigt sambeskatningsbidrag		70.444	99.242
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>421.002</u>	<u>461.741</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	11.987	15.245
Kreditinstitutter		719.536	1.939.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		581.586	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		298.942	11.414
Anden gæld		101.083	161.070
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.720.134</u>	<u>2.134.053</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.141.136</u>	<u>2.595.794</u>
Passiver i alt		<u>2.529.967</u>	<u>4.654.727</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	33.933	1.900.000	2.058.933
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.900.000	-1.900.000
Årets resultat	0	-102	230.000	229.898
Egenkapital 30. juni 2023	125.000	33.831	230.000	388.831

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	87.454	19.968
Andre omkostninger til social sikring	<u>240</u>	<u>95</u>
	<u>87.694</u>	<u>20.063</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	<u>4.519</u>	<u>288.861</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.519</u>	<u>288.861</u>
	 <u>4.519</u>	 <u>288.861</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.901	35.810
Renteindtægter fra associerede selskaber	<u>6.242</u>	<u>735</u>
	<u>12.143</u>	<u>36.545</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.444	99.242
Årets udskudte skat	<u>313</u>	<u>315</u>
	<u>70.757</u>	<u>99.557</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	3.194.254
Afgang i årets løb	<u>-1.088.250</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>2.106.004</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u><u>2.106.004</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Viborg på i alt 199 m2.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,49% og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.583 kr./m2.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 325.294 kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2022</u>	<u>Gæld 30. juni 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	377.744	362.545	11.987	312.211
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>99.242</u>	<u>70.444</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>476.986</u></u>	<u><u>432.989</u></u>	<u><u>11.987</u></u>	<u><u>312.211</u></u>

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T Winkel Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 657.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.635, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 2.106. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.590 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 45 er i stillet til sikkerhed for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OO Group Ejendomme Viborg ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Omsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes i den periode de vedrører.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 videresalg.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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