

**OO Group Ejendomme Viborg
ApS**

**Søbakken 9A
8800 Viborg**

CVR-nr. 31 06 30 43

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 22. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 22. oktober 2024

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

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

OO Group Ejendomme Viborg ApS
Søbakken 9A
8800 Viborg

Telefon: 53704730

CVR-nr.: 31 06 30 43

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

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 2023/24 udviser et overskud på DKK 177.576, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 336.406.

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

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		355.711	420.182
Personaleomkostninger	1	<u>-48.000</u>	<u>-87.694</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		307.711	332.488
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>4.519</u>
Resultat før finansielle poster		307.711	337.007
Finansielle indtægter	3	8.649	12.143
Finansielle omkostninger	4	<u>-84.680</u>	<u>-48.495</u>
Resultat før skat		231.680	300.655
Skat af årets resultat	5	<u>-54.104</u>	<u>-70.757</u>
Årets resultat		<u>177.576</u>	<u>229.898</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		177.000	230.000
Overført resultat		<u>576</u>	<u>-102</u>
		<u>177.576</u>	<u>229.898</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>2.111.503</u>	<u>2.106.004</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.111.503</u>	<u>2.106.004</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.111.503</u>	<u>2.106.004</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		446.824	165.069
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	231.802
Udskudt skatteaktiv		<u>26.844</u>	<u>27.092</u>
Tilgodehavender		<u>473.668</u>	<u>423.963</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>473.668</u>	<u>423.963</u>
Aktiver i alt		<u>2.585.171</u>	<u>2.529.967</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		34.406	33.831
Foreslået udbytte for regnskabsåret		177.000	230.000
Egenkapital		<u>336.406</u>	<u>388.831</u>
Gæld til realkreditinstitutter		341.360	350.558
Skyldigt sambeskatningsbidrag		53.856	70.444
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>395.216</u>	<u>421.002</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	9.156	11.987
Kreditinstitutter		717.074	719.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		723.419	581.586
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		310.571	298.942
Anden gæld		86.329	101.083
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.853.549</u>	<u>1.720.134</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.248.765</u>	<u>2.141.136</u>
Passiver i alt		<u>2.585.171</u>	<u>2.529.967</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	33.830	230.000	388.830
Betalt ordinært udbytte	0	0	-230.000	-230.000
Årets resultat	0	576	177.000	177.576
Egenkapital 30. juni 2024	125.000	34.406	177.000	336.406

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	48.000	87.454
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>240</u>
	<u>48.000</u>	<u>87.694</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.519</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.519</u>
	<u>0</u>	<u>4.519</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.649	5.901
Renteindtægter fra associerede selskaber	<u>0</u>	<u>6.242</u>
	<u>8.649</u>	<u>12.143</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.368	0
Andre finansielle omkostninger	<u>65.312</u>	<u>48.495</u>
	<u>84.680</u>	<u>48.495</u>

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	53.856	70.444
Årets udskudte skat	248	313
	<u>54.104</u>	<u>70.757</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2023		2.106.004
Tilgang i årets løb		5.499
Kostpris 30. juni 2024		<u>2.111.503</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		<u>2.111.503</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 6,81% (5,49% 30.06.2023) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.611 kr./m2.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 310.234 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.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	362.545	350.516	9.156	301.238
Skyldigt sambeskatningsbidrag	70.444	53.856	0	0
	432.989	404.372	9.156	301.238

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.dkk. 654.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.dkk. 1.635, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.dkk. 2.111. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.dkk. 1.590 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.dkk. 45 er i stillet til sikkerhed for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OO Group Ejendomme Viborg ApS for 2023/24 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 2023/24 er aflagt i DKK

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investings ejendomme 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'.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.