

**OO Group Ejendomme Viborg  
ApS**

**Søbakken 9A  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 31 06 30 43**

**Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. december 2022

---

Tony Winkel Olesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 7. december 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 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 7. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 634.435, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.058.933.

### **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	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>512.249</b>	<b>476.246</b>
Personaleomkostninger	1	-20.063	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>492.186</b>	<b>476.246</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	288.861	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>781.047</b>	<b>476.246</b>
Finansielle indtægter	3	36.545	35.937
Finansielle omkostninger		-83.600	-33.934
<b>Resultat før skat</b>		<b>733.992</b>	<b>478.249</b>
Skat af årets resultat	4	-99.557	-105.213
<b>Årets resultat</b>		<b>634.435</b>	<b>373.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.900.000	0
Overført resultat		-1.265.565	373.036
		<b>634.435</b>	<b>373.036</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	3.194.254	2.102.405
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.194.254</u></b>	<b><u>2.102.405</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.194.254</u></b>	<b><u>2.102.405</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>15.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.250.808	1.275.512
Andre tilgodehavender		182.260	20.152
Udskudt skatteaktiv		<u>27.405</u>	<u>27.720</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.460.473</u></b>	<b><u>1.323.384</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.460.473</u></b>	<b><u>1.338.384</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>4.654.727</u></u></b>	<b><u><u>3.440.789</u></u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		33.933	1.299.498
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.900.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.058.933</u></b>	<b><u>1.424.498</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		362.499	377.696
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>99.242</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>461.741</u></b>	<b><u>377.696</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	15.245	15.325
Kreditinstitutter		1.939.324	1.016.070
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.414	292.069
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	195.616
Anden gæld		<u>168.070</u>	<u>119.515</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.134.053</u></b>	<b><u>1.638.595</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.595.794</u></b>	<b><u>2.016.291</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.654.727</u></b>	<b><u>3.440.789</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	1.299.498	0	1.424.498
Årets resultat	0	-1.265.565	1.900.000	634.435
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>33.933</b>	<b>1.900.000</b>	<b>2.058.933</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>20.063</u>	<u>0</u>
	<b><u>20.063</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	<u>288.861</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>288.861</u></b>	<b><u>0</u></b>
	 <b><u>288.861</u></b>	 <b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	35.810	35.937
Andre finansielle indtægter	<u>735</u>	<u>0</u>
	<b><u>36.545</u></b>	<b><u>35.937</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.242	117.370
Årets udskudte skat	<u>315</u>	<u>-12.157</u>
	<b><u>99.557</u></b>	<b><u>105.213</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	2.102.405
Tilgang i årets løb	2.784.769
Afgang i årets løb	<u>-1.692.920</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>3.194.254</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u><u>3.194.254</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Viborg på i alt 199 m<sup>2</sup>.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,50% og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.583 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 321.324 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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Langfristet gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	393.021	377.744	15.245	301.520
	<b>393.021</b>	<b>377.744</b>	<b>15.245</b>	<b>301.520</b>

### 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 2022 udgør t.kr. 654.

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 2022 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 2021/22 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.

Årsrapporten for 2021/22 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**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **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 investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

#### **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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.