

# OO Group Boligudlejning Øst ApS

Skolegade 1  
8800 Viborg

CVR-nr. 36 73 22 53

Årsrapport for 2023  
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. marts 2024

---

Anders Laursen Overgaard  
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>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for OO Group Boligudlejning Øst 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 11. marts 2024

### **Direktion**

Anders Laursen Overgaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i OO Group Boligudlejning Øst ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for OO Group Boligudlejning Øst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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.

Løgstør, den 11. marts 2024

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
mne40065

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OO Group Boligudlejning Øst ApS  
Skolegade 1  
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 73 22 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. maj 2015

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Anders Laursen Overgaard, direktør

### Revisor

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Østerbrogade 19  
9670 Løgstør

### Pengeinstitut

Nykredit  
Tankedraget 25  
9000 Aalborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er handel og investering, herunder ved erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 4.426, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.440.496.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for OO Group Boligudlejning Øst ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### **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 nettoomsætning med fradrag af omkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indreges i den periode, denne vedrører.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til udlejningsejendom**

Omkostninger til udlejningsejendomme indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, forbrugsafgifter, vedligeholdelse mv., som er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

#### ***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 videresalg.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbeaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede indtægter og omkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som indehaver vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktisk begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, i det begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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 netto realisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>784.121</b>	<b>958.100</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>48.672</u>	<u>-3.976</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>832.793</b>	<b>954.124</b>
Finansielle indtægter	1	113.841	79.522
Finansielle omkostninger	2	<u>-950.310</u>	<u>-218.863</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.676</b>	<b>814.783</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-750</u>	<u>-179.557</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.426</u></b>	<b><u>635.226</u></b>
Overført resultat		<u>-4.426</u>	<u>635.226</u>
		<b><u>-4.426</u></b>	<b><u>635.226</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>29.337.169</u>	<u>29.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>29.337.169</u></b>	<b><u>29.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>29.337.169</u></b>	<b><u>29.000.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.673.043	2.941.602
Andre tilgodehavender		8.181	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.613</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.681.224</u></b>	<b><u>2.948.215</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.681.224</u></b>	<b><u>2.948.215</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>32.018.393</u></b>	<b><u>31.948.215</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>10.390.496</u>	<u>10.394.922</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.440.496</u></b>	<b><u>10.444.922</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.367.903</u>	<u>2.407.259</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.367.903</u></b>	<b><u>2.407.259</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.506.158</u>	<u>18.351.464</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>18.506.158</u></b>	<b><u>18.351.464</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	142.840	159.722
Banker		98.201	19.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.917	44.882
Skyldigt sambeskatningsbidrag		43.194	167.178
Anden gæld		<u>405.684</u>	<u>352.909</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>703.836</u></b>	<b><u>744.570</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.209.994</u></b>	<b><u>19.096.034</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>32.018.393</u></b>	<b><u>31.948.215</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	10.394.922	10.444.922
Årets resultat	0	-4.426	-4.426
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>10.390.496</u></b>	<b><u>10.440.496</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	113.742	79.522
Andre finansielle indtægter	<u>99</u>	<u>0</u>
	<b><u>113.841</u></b>	<b><u>79.522</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>950.310</u>	<u>218.863</u>
	<b><u>950.310</u></b>	<b><u>218.863</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	40.106	167.178
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-39.356</u>	<u>12.379</u>
	<b><u>750</u></b>	<b><u>179.557</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	18.648.111
Tilgang i årets løb	<u>292.473</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>18.940.584</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	10.347.913
Årets værdireguleringer	<u>48.672</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>10.396.585</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>29.337.169</u></u></b>

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

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom i Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt 3,6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>3,35</u>	<u>3,60</u>	<u>3,85</u>
Dagsværdi	<u>31.668.179</u>	<u>29.469.000</u>	<u>27.555.429</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.199.179</u>	<u>0</u>	<u>-1.913.571</u>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.511.186</u>	<u>18.648.998</u>	<u>142.840</u>	<u>16.617.953</u>
	<b><u>18.511.186</u></b>	<b><u>18.648.998</u></b>	<b><u>142.840</u></b>	<b><u>16.617.953</u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ALO HOLDING ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter mv.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.649, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 29.469.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 29.469.