

OO Group Boligudlejning Syd ApS

Skolegade 1
8800 Viborg

CVR-nr. 39 70 73 81

Årsrapport for 2023
(5. regnskabsår)

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

Anders Laursen Overgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for OO Group Boligudlejning Syd 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 Syd ApS

Vi har opstillet årsrapporten for OO Group Boligudlejning Syd 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 Syd ApS
Skolegade 1
8800 Viborg

CVR-nr.: 39 70 73 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 6. juli 2018

Regnskabsår: 5. 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

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling, konsulentarbejde inden for byggeri samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 116.272, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 600.032.

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 Syd 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag for omkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode, dette vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til udlejningsejendom

Omkostninger til udlejningsejendomme indebærer omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, forbrugsudgifter, vedligeholdelse mv., som er brugt i forbindelse med at opnå nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 2023 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet ** - **, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på **% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 410.878 | -35.632 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>150.325</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 561.203 | -35.632 |
| Finansielle indtægter | | 57.267 | 1.381.473 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-468.978</u> | <u>-479.473</u> |
| Resultat før skat | | 149.492 | 866.368 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-33.220</u> | <u>-241.516</u> |
| Årets resultat | | <u>116.272</u> | <u>624.852</u> |
| Overført resultat | | <u>116.272</u> | <u>624.852</u> |
| | | <u>116.272</u> | <u>624.852</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>8.777.000</u> | <u>8.626.675</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>8.777.000</u> | <u>8.626.675</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>8.777.000</u> | <u>8.626.675</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.465.779 | 1.444.076 |
| Andre tilgodehavender | | <u>10.000</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>1.475.779</u> | <u>1.444.076</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.475.779</u> | <u>1.444.076</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>10.252.779</u></u> | <u><u>10.070.751</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 550.032 | 433.759 |
| Egenkapital | | 600.032 | 483.759 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 34.034 | 7.744 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 34.034 | 7.744 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.022.077 | 5.969.202 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 6.022.077 | 5.969.202 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 15.570 | 18.983 |
| Banker | | 39.067 | 4.387 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.407.184 | 3.169.347 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 7.464 | 233.772 |
| Anden gæld | | 127.351 | 168.557 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.596.636 | 3.610.046 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 9.618.713 | 9.579.248 |
| Passiver i alt | | 10.252.779 | 10.070.751 |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 433.760 | 483.760 |
| Årets resultat | 0 | 116.272 | 116.272 |
| Egenkapital 31. december 2023 | <u>50.000</u> | <u>550.032</u> | <u>600.032</u> |

Noter

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|-----------------------|----------------------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 125.066 | 89.976 |
| Andre finansielle omkostninger | 343.378 | 389.497 |
| Rentetillæg selskabsskat | 534 | 0 |
| | <u>468.978</u> | <u>479.473</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 6.930 | 233.772 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 26.290 | 7.744 |
| | <u>33.220</u> | <u>241.516</u> |
| | | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| | | <u>8.626.675</u> |
| Kostpris 1. januar 2023 | | 8.626.675 |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>8.626.675</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | | 0 |
| Årets værdireguleringer | | 150.325 |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | | <u>150.325</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>8.777.000</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomhedens investeringsejendomme består af én boligudlejningsejendom beliggende i Østbirk. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt 5 %.

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

| | -0,25% | Basis | 0,25 % |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 4,75 | 5,00 | 5,25 |
| Dagsværdi | 9.238.947 | 8.777.000 | 8.359.048 |
| Ændring i dagsværdi | 461.947 | 0 | -417.952 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.988.185 | 6.037.647 | 15.570 | 5.954.004 |
| | 5.988.185 | 6.037.647 | 15.570 | 5.954.004 |

Noter

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.038, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.777.