

## **OO Group Boligudlejning Syd ApS**

**Skolevej 1  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 39 70 73 81**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. marts 2023

---

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>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 3. marts 2023

### **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 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 3. marts 2023

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

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OO Group Boligudlejning Syd ApS  
Skolevej 1  
8800 Viborg

CVR-nr.: 39 70 73 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Anders Laursen Overgaard, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel og investering, herunder ved erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgettede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 624.852, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 483.759.

### **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. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-35.633</b>	<b>296.189</b>
Finansielle indtægter		1.331.022	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-429.021</u>	<u>-160.768</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>866.368</b>	<b>135.421</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-241.516</u>	<u>-35.361</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>624.852</u></b>	<b><u>100.060</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>624.852</u>	<u>100.060</u>
		<b><u>624.852</u></b>	<b><u>100.060</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>8.626.675</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.626.675</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.626.675</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>22.909</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>22.909</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.626.675</u></b>	<b><u>10.022.909</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		433.759	-191.093
<b>Egenkapital</b>		<b><u>483.759</u></b>	<b><u>-141.093</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		7.744	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.744</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.969.202	6.910.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.969.202</u></b>	<b><u>6.910.843</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	18.983	68.088
Banker		4.387	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.725.271	3.034.071
Skyldigt sambeskatningsbidrag		233.772	25.300
Anden gæld		168.557	110.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.165.970</u></b>	<b><u>3.253.159</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.135.172</u></b>	<b><u>10.164.002</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.626.675</u></b>	<b><u>10.022.909</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-191.093	-141.093
Årets resultat	0	624.852	624.852
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>433.759</u></b>	<b><u>483.759</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.524	96.063
Andre finansielle omkostninger	<u>389.497</u>	<u>64.705</u>
	<b><u>429.021</u></b>	<b><u>160.768</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	233.772	25.300
Årets udskudte skat	<u>7.744</u>	<u>10.061</u>
	<b><u>241.516</u></b>	<b><u>35.361</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		10.137.775
Tilgang i årets løb		8.626.675
Afgang i årets løb		<u>-10.137.775</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>8.626.675</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		-137.775
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>137.775</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>8.626.675</u></b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom i Østbirk på i alt 458 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,2% og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 18.803 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 2.050 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drift-, 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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.978.931</u>	<u>5.988.185</u>	<u>18.983</u>	<u>5.954.454</u>
	<b><u>6.978.931</u></b>	<b><u>5.988.185</u></b>	<b><u>18.983</u></b>	<b><u>5.954.454</u></b>

### 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. 5.988, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 8.626.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for OO Group Boligudlejning Syd ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

### **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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og andre driftsudgifter.

### **Nettoomsætning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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**

#### ***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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 2022 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.

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.

### **Likvide beholdninger**

Indeståender i pengeinstitut.

### **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'.

## **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.