



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**OA-GRUPPEN A/S**  
**FINLANDSVEJ 22, 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2018

---

Jørgen Egstand Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	OA-Gruppen A/S Finlandsvej 22 7100 Vejle
	CVR-nr.: 42 67 92 16
	Stiftet: 5. oktober 1976
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Egstrand Andersen Lis Andreasen Ole Niels Andreasen
<b>Direktion</b>	Ole Niels Andreasen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for OA-Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. juni 2018

Direktion:

---

Ole Niels Andreasen

Bestyrelse:

---

Jørgen Egstrand Andersen

---

Lis Andreasen

---

Ole Niels Andreasen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i OA-Gruppen A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for OA-Gruppen A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 22. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed. Anvendt afkastningsprocent udgør ca. 6,5%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>107.287</b>	<b>-138.588</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.646	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>103.641</b>	<b>-138.588</b>
Andre finansielle indtægter.....		58.698	576.789
Andre finansielle omkostninger.....	1	-4.410	-97.253
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>157.929</b>	<b>340.948</b>
Skat af årets resultat.....	2	-34.942	-75.258
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>122.987</b>	<b>265.690</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	5.800.000
Overført resultat.....		-877.013	-5.534.310
<b>I ALT</b> .....		<b>122.987</b>	<b>265.690</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		7.000.000	9.671.774
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.000.000</b>	<b>9.671.774</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.000.000</b>	<b>9.671.774</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.994	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		40.992	67.174
Andre tilgodehavender.....		30.067	499
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>76.053</b>	<b>67.673</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	4.709.974
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>4.709.974</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.092.927</b>	<b>1.653.273</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.168.980</b>	<b>6.430.920</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.168.980</b>	<b>16.102.694</b>



## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		6.335.398	7.212.411
Forslag til udbytte.....		1.000.000	5.800.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>8.335.398</b>	<b>14.012.411</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.443.960	1.575.118
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.443.960</b>	<b>1.575.118</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.030	103.632
Selskabsskat.....		133.568	27.160
Anden gæld.....		227.024	326.021
Periodeafgrænsningsposter.....		0	58.352
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>389.622</b>	<b>515.165</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>389.622</b>	<b>515.165</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.168.980</b>	<b>16.102.694</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	0	97.145	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.410	108	
	<b>4.410</b>	<b>97.253</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	166.100	44.980	2
Regulering af udskudt skat.....	-131.158	30.278	
	<b>34.942</b>	<b>75.258</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
Kostpris 1. maj 2017.....	3.219.305	200.000	
Tilgang.....	75.622	0	
Afgang.....	-2.147.396	0	
<b>Kostpris 30. april 2018.....</b>	<b>1.147.531</b>	<b>200.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017.....	0	200.000	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2017.....	6.452.469	0	
Årets værdireguleringer.....	-600.000	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2018.....</b>	<b>5.852.469</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....</b>	<b>7.000.000</b>	<b>0</b>	

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Vejle, som er blevet anskaffet i perioden fra 1973 til 1978. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast for ejendommene set under ét i intervallet ca 6,5 % henset til at ejendommene er beliggende i samme område og i al væsentlighed er i samme stand. De individuelle afkast for hver enkelte ejendomme er ligeledes indenfor samme interval. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Anvendt afkastningsprocent udgør ca. 6,5%.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. maj 2017.....	1.000.000	7.212.411	5.800.000	14.012.411	
Betalt udbytte.....			-5.800.000	-5.800.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-877.013	1.000.000	122.987	
<b>Egenkapital 30. april 2018.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>6.335.398</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.335.398</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OA Holding ApS I, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>7</b>
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed. Anvendt afkastningsprocent udgør ca. 6,5%.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for OA-Gruppen A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7 år	0 %
--	------	-----

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.