



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 2022 - 30. APRIL 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. september 2023

---

Jørgen Egstrand 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 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	OA-Gruppen A/S Finlandsvej 22 7100 Vejle
	CVR-nr.: 42 67 92 16 Stiftet: 5. oktober 1976 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Egstrand Andersen, formand 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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 14. september 2023

Direktion:

---

Ole Niels Andreasen

Bestyrelse:

---

Jørgen Egstrand Andersen  
Formand

---

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 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 14. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Bang  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46608

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens 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 værdien 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 for årsrapportens udarbejdelse.

### 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>350.268</b>	<b>314.159</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	9.332
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>550.268</b>	<b>323.491</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-9.857	-20.845
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>540.411</b>	<b>302.646</b>
Skat af årets resultat.....	3	-119.004	-66.615
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>421.407</b>	<b>236.031</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		421.407	236.031
<b>I ALT</b> .....		<b>421.407</b>	<b>236.031</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.300.000	8.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.300.000</b>	<b>8.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.300.000</b>	<b>8.100.000</b>
Andre tilgodehavender.....		26.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>26.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		1.863.694	1.994.340
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.889.694</b>	<b>1.994.340</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.189.694</b>	<b>10.094.340</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		7.713.690	7.292.283
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.713.690</b>	<b>8.292.283</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.030.553	986.553
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.030.553</b>	<b>986.553</b>
Selskabsskat.....		75.004	64.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>75.004</b>	<b>64.562</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.444	37.442
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	363.579
Anden gæld.....		329.003	349.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>370.447</b>	<b>750.942</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>445.451</b>	<b>815.504</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.189.694</b>	<b>10.094.340</b>
Eventualposter mv.	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	1.000.000	7.292.283	8.292.283
Forslag til resultatdisponering.....		421.407	421.407
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.713.690</b>	<b>8.713.690</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
	2022/23 kr.	2021/22 kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	4.427	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.857	16.418	
	<b>9.857</b>	<b>20.845</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	75.004	64.562	
Regulering af udskudt skat.....	44.000	2.053	
	<b>119.004</b>	<b>66.615</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. maj 2022.....		6.736.834	
Kostpris 30. april 2023.....		<b>6.736.834</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		1.363.166	
Årets værdireguleringer.....		200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....		<b>1.563.166</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>		<b>8.300.000</b>	

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme beliggende i Vejle.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Selskabets ene ejendom er udlejet til erhverv. Der er budgetteret med et gennemsnitligt driftsafkast for kommende år på 366 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast ca. 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Selskabets anden ejendom er anskaffet i 2019 og består af erhverv og bolig. Der er budgetteret med et gennemsnitligt driftsafkast for kommende år som vurderes at udgøre 155 tkr. Der er hertil foretaget skøn på vedligeholdelse samt årlige driftsomkostninger. Ved beregningen er anvendt et afkast ca. 4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
	<b>30/4 2023 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>30/4 2022 gæld i alt</b>	
Selskabsskat.....	75.004	0	0	64.562	<b>5</b>
	<b>75.004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.562</b>	

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

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.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

7

Investeringsjendommens 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 værdien 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 for årsrapportens udarbejdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OA-Gruppen A/S for 2022/23 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

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

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 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. 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.

### 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.