

# OO Group Boligudlejning Nord ApS

Kristiansmindevej 23  
9670 Løgstør

CVR-nr. 29 21 24 30

Årsrapport for 2025  
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. februar 2026

---

Anders Laursen Overgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for OO Group Boligudlejning Nord 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Løgstør, den 11. februar 2026

### **Direktion**

Anders Laursen Overgaard  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

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

Vi har opstillet årsrapporten for OO Group Boligudlejning Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 revisorers 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. februar 2026

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

Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
mne40065

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OO Group Boligudlejning Nord ApS  
Kristiansmindevej 23  
9670 Løgstør

CVR-nr.: 29212430

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 21. december 2005

Regnskabsår: 20. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

### Direktion

Anders Laursen Overgaard, direktør

### Revisor

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 27125611  
Østerbrogade 19  
9670 Løgstør

### Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank  
Vingårdsgade 9  
9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.620.092, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 9.204.342.

## 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 Nord ApS for 2025 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 2025 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**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt omkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til udlejningsejendomme**

Omkostninger til rudlejlningsejendomme indeholder det forbrug af ejendomsskat, forsikringer, forbrugsafgifter, vedligeholdelse mv., der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusioner.

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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, kursgevinster 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 2025 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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**

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.

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.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.280.558</b>	<b>1.602.719</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-724.333</u>	<u>-629.035</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>556.225</b>	<b>973.684</b>
Andre driftsomkostninger		<u>-1.819.021</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-1.262.796</b>	<b>973.684</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.190.228</u>	<u>1.003.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.927.432</b>	<b>1.976.684</b>
Finansielle indtægter	2	28.979	27.715
Finansielle omkostninger	3	<u>-907.129</u>	<u>-1.046.997</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.049.282</b>	<b>957.402</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-429.190</u>	<u>-213.210</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.620.092</u></b>	<b><u>744.192</u></b>
Overført resultat		<u>1.620.092</u>	<u>744.192</u>
		<b><u>1.620.092</u></b>	<b><u>744.192</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>23.300.000</u>	<u>29.844.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>23.300.000</u></b>	<b><u>29.844.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>23.300.000</u></b>	<b><u>29.844.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		668.922	677.324
Andre tilgodehavender		3.600.000	0
Selskabsskat		89.303	26.190
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.445</u>	<u>2.027</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.360.670</u></b>	<b><u>705.541</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.298.750</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>9.659.420</u></b>	<b><u>705.541</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>32.959.420</u></b>	<b><u>30.549.541</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>9.079.342</u>	<u>7.459.250</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.204.342</u></b>	<b><u>7.584.250</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>785.413</u>	<u>266.920</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>785.413</u></b>	<b><u>266.920</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.625.399</u>	<u>18.439.434</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>18.625.399</u></b>	<b><u>18.439.434</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	126.464
Banker		213.379	817.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.161.238	1.857.104
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.516.303	1.038.114
Anden gæld		251.927	20.465
Deposita		<u>161.419</u>	<u>350.319</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.344.266</u></b>	<b><u>4.258.937</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>22.969.665</u></b>	<b><u>22.698.371</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>32.959.420</u></b>	<b><u>30.549.541</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	7.459.250	7.584.250
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.620.092</u>	<u>1.620.092</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>9.079.342</u></b>	<b><u>9.204.342</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	712.993	618.127
Andre omkostninger til social sikring	<u>11.340</u>	<u>10.908</u>
	<b><u>724.333</u></b>	<b><u>629.035</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	28.841	27.711
Andre finansielle indtægter	<u>138</u>	<u>4</u>
	<b><u>28.979</u></b>	<b><u>27.715</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.177	66.189
Andre finansielle omkostninger	<u>828.952</u>	<u>980.808</u>
	<b><u>907.129</u></b>	<b><u>1.046.997</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-89.303	-26.190
Årets udskudte skat	<u>518.493</u>	<u>239.400</u>
	<b><u>429.190</u></b>	<b><u>213.210</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	28.851.185
Tilgang i årets løb	84.793
Afgang i årets løb	<u>-8.907.533</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>20.028.445</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	992.815
Årets værdireguleringer	4.209.728
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-1.930.988</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>3.271.555</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>23.300.000</u></u></b>

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

Virksomhedens investeringsejendomme består af én ejendom til boligudlejning samt én ejendom til erhvervsudlejning, som er beliggende i henholdsvis Vadum og Løgstør. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav på 4,8 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,55</u>	<u>4,80</u>	<u>5,05</u>
Dagsværdi	<u>23.736.264</u>	<u>22.500.000</u>	<u>21.386.139</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændring i dagsværdi	<u>1.236.264</u>	<u>0</u>	<u>-1.113.861</u>
---------------------	------------------	----------	-------------------

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et afkastkrav på 8,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5 %</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastkrav	<u>8,0</u>	<u>8,5</u>	<u>9,0</u>
Dagsværdi	<u>850.000</u>	<u>800.000</u>	<u>755.556</u>
Ændring i dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>-44.444</u>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.565.898</u>	<u>18.625.399</u>	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
	<u><b>18.565.898</b></u>	<u><b>18.625.399</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>12.000.000</b></u>

### 7 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.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.625, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 23.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.357, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.