

# **OO Group Ejendomme Viborg ApS**

**Søbakken 9A  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 31 06 30 43**

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. november 2025

---

Tony Winkel Olesen  
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>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for OO Group Ejendomme Viborg 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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.

Viborg, den 4. november 2025

### **Direktion**

Tony Winkel Olesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i OO Group Ejendomme Viborg ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for OO Group Ejendomme Viborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Viborg, den 4. november 2025

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

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne32181

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** OO Group Ejendomme Viborg ApS  
Søbakken 9A  
8800 Viborg

Telefon: 53704730

CVR-nr.: 31 06 30 43

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Viborg

**Moderselskab** T Winkel Holding ApS  
CVR-nr: 27 01 68 39

**Direktion** Tony Winkel Olesen

**Revisor** Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

**Pengeinstitut** Spar Nord Bank A/S  
Toldboden 3 st. D  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i projektudvikling samt udlejning af ejendomme.

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

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog en naturlig usikkerhed omkring måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er påvirket af den aktuelle økonomiske situation.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 306.237, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 465.643.

### **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. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>263.403</b>	<b>355.711</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-24.000</u>	<u>-48.000</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>239.403</b>	<b>307.711</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>242.584</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>481.987</b>	<b>307.711</b>
Finansielle indtægter	3	13.662	8.649
Finansielle omkostninger	4	<u>-100.117</u>	<u>-84.680</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>395.532</b>	<b>231.680</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-89.295</u>	<u>-54.104</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>306.237</u></b>	<b><u>177.576</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		300.000	177.000
Overført resultat		<u>6.237</u>	<u>576</u>
		<b><u>306.237</u></b>	<b><u>177.576</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>2.375.488</u>	<u>2.111.503</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.375.488</u></b>	<b><u>2.111.503</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>9.219</u>	<u>446.824</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.219</u></b>	<b><u>446.824</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.384.707</u></b>	<b><u>2.558.327</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.728	0
Andre tilgodehavender		16.500	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>26.844</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>45.228</u></b>	<b><u>26.844</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>45.228</u></b>	<b><u>26.844</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.429.935</u></b>	<b><u>2.585.171</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		40.643	34.406
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>300.000</u>	<u>177.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>465.643</u></b>	<b><u>336.406</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>26.723</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>26.723</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		329.487	341.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		277.640	723.419
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>35.728</u>	<u>53.856</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>642.855</u></b>	<b><u>1.118.635</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	11.375	9.156
Kreditinstitutter		797.267	717.074
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		329.012	310.571
Skyldigt sambeskatningsbidrag		53.856	0
Anden gæld		<u>103.204</u>	<u>93.329</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.294.714</u></b>	<b><u>1.130.130</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.937.569</u></b>	<b><u>2.248.765</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.429.935</u></b>	<b><u>2.585.171</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	34.406	177.000	336.406
Betalt ordinært udbytte	0	0	-177.000	-177.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.237</u>	<u>300.000</u>	<u>306.237</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>40.643</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>465.643</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog en naturlig usikkerhed omkring måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er påvirket af den aktuelle økonomiske situation.

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>24.000</u>	<u>48.000</u>
	<b><u>24.000</u></b>	<b><u>48.000</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>13.662</u>	<u>8.649</u>
	<b><u>13.662</u></b>	<b><u>8.649</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.302	19.368
Andre finansielle omkostninger	<u>77.815</u>	<u>65.312</u>
	<b><u>100.117</u></b>	<b><u>84.680</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.728	53.856
Årets udskudte skat	<u>53.567</u>	<u>248</u>
	<b><u>89.295</u></b>	<b><u>54.104</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	2.111.503
Tilgang i årets løb	<u>21.401</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>2.132.904</u>
Årets værdireguleringer	<u>242.584</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>242.584</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u><u>2.375.488</u></u></b>

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

Selskabets investeringsejendomme består af tre beboelsesejendomme i Viborg på i alt 198 m<sup>2</sup>.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 4,92% (5,89% 30.06.2024) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.997 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 208.264 kr. En reduktion af afkastkravet med -0,5%-point forøger dagsværdien med 282.428 kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, 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.

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

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	350.516	340.862	11.375	281.156
Gæld til tilknyttede virksomheder	723.419	277.640	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>53.856</u>	<u>35.728</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.127.791</b></u>	<u><b>654.230</b></u>	<u><b>11.375</b></u>	<u><b>281.156</b></u>

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsjendomme

	<u>2024/25</u> <u>kr.</u>	<u>2023/24</u> <u>kr.</u>
Dagsværdi af aktiv der måles til dagsværdi, primo	<u>2.111.503</u>	<u>2.106.004</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>242.584</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.375.488</u>	<u>2.111.503</u>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T Winkel Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.dkk. 2.375.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.dkk. 1.635, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.dkk. 2.375. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.dkk. 1.590 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.dkk. 45 er i stillet til sikkerhed for ejerforeninger.

**Noter**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for OO Group Ejendomme Viborg ApS for 2024/25 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Omsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 diskontrolleringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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 4,75%-5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,55% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 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.

### 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'.

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 netrealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 under-skud, 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 nettorealisationstværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.