

Ejendomsselskabet Optimist ApS
Søbyen 47, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 32 28 54 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.

Thomas Ager
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Optimist ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 2. juli 2024

Direktion

Thomas Ager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Optimist ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Optimist ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Tørring, den 2. juli 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard

statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Optimist ApS Søbyen 47 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 32 28 54 57
	Stiftet: 6. juli 2009
	Hjemsted: Skanderborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Direktion	Thomas Ager
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
Modervirksomhed	TAH Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.708.328 kr. mod 1.740.440 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 994.707 kr. mod 1.174.711 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Optimist ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger på investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Optimist ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.708.328	1.740.440
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
1 Personaleomkostninger	-18.751	0
Driftsresultat	1.689.577	1.740.440
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	56.039	15.418
Andre finansielle indtægter	283.055	0
Øvrige finansielle omkostninger	-750.610	-247.419
Resultat før skat	1.278.061	1.508.439
2 Skat af årets resultat	-283.354	-333.728
Årets resultat	994.707	1.174.711
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	300.000
Overføres til overført resultat	0	874.711
Disponeret fra overført resultat	-5.293	0
Disponeret i alt	994.707	1.174.711

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	28.500.000	28.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.386	50.840
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.128.935	791.370
	Andre tilgodehavender	<u>267</u>	<u>1.293</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.150.588</u>	<u>843.503</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>21.573</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.150.588</u>	<u>865.076</u>
	Aktiver i alt	<u>30.650.588</u>	<u>29.365.076</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	10.284.002	10.289.295
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	300.000
	Egenkapital i alt	<u>11.409.002</u>	<u>10.714.295</u>
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>123.690</u>	<u>118.445</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>123.690</u>	<u>118.445</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	17.416.629	16.782.082
	Deposita	<u>630.375</u>	<u>596.075</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.047.004</u>	<u>17.378.157</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	89.842	353.850
	Gæld til pengeinstitutter	467.178	182.935
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.285	68.874
6	Selskabsskat	278.109	335.183
	Anden gæld	131.397	207.287
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.081</u>	<u>6.050</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.070.892</u>	<u>1.154.179</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.117.896</u>	<u>18.532.336</u>
	Passiver i alt	<u>30.650.588</u>	<u>29.365.076</u>
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	9.414.584	0	9.539.584
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>874.711</u>	<u>300.000</u>	<u>1.174.711</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	10.289.295	300.000	10.714.295
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-5.293</u>	<u>1.000.000</u>	<u>994.707</u>
	<u>125.000</u>	<u>10.284.002</u>	<u>1.000.000</u>	<u>11.409.002</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	18.561	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>190</u>	<u>0</u>
	<u>18.751</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	278.109	335.183
Regulering af udskudt skat	<u>5.245</u>	<u>-1.455</u>
	<u>283.354</u>	<u>333.728</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>26.984.299</u>	<u>26.984.299</u>
Kostpris ultimo	<u>26.984.299</u>	<u>26.984.299</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>1.515.701</u>	<u>1.515.701</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.515.701</u>	<u>1.515.701</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 3.245 m² beliggende i Give.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,0	6,5
Leje pr. m ² for boliglejemål (kr.)	795	765
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	8.785	8.785

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendomme beliggende i Give er det forudsat, at nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 28.500 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.900 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.200 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	118.445	119.900
Udskudt skat af årets resultat	5.245	-1.455
	<u>123.690</u>	<u>118.445</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.506.471	89.842	17.416.629	17.019.651
Deposita	630.375	0	630.375	630.375
	<u>18.136.846</u>	<u>89.842</u>	<u>18.047.004</u>	<u>17.650.026</u>

	31/12 2023	31/12 2022
6. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	335.183	185.592
Betalt selskabsskat i regnskabsåret	-335.183	-185.592
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	278.109	335.183
	<u>278.109</u>	<u>335.183</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	28.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.506 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 28.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 570 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TAH Holding ApS, CVR-nr. 40 84 40 07, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.