

Ejendomsselskabet Optimist ApS
Søbyen 47, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 32 28 54 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2023.

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 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 3. juli 2023

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 2022 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 3. juli 2023

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 13. 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 1.740.440 kr. mod 1.780.551 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.174.711 kr. mod 2.514.863 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 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, administration mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 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 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, gæld til tilknyttede virksomheder 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.740.440	1.780.551
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.515.701
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-172.000</u>
Driftsresultat	1.740.440	3.124.252
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	15.418	0
Andre finansielle indtægter	0	38.761
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-247.419</u>	<u>-227.567</u>
Resultat før skat	1.508.439	2.935.446
3 Skat af årets resultat	<u>-333.728</u>	<u>-420.583</u>
Årets resultat	<u>1.174.711</u>	<u>2.514.863</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	<u>874.711</u>	<u>2.514.863</u>
Disponeret i alt	<u>1.174.711</u>	<u>2.514.863</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 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	50.840	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	791.370	0
Andre tilgodehavender	1.293	0
Tilgodehavender i alt	<u>843.503</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>21.573</u>	<u>330.018</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>865.076</u>	<u>330.018</u>
Aktiver i alt	<u>29.365.076</u>	<u>28.830.018</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	10.289.295	9.414.584
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
	Egenkapital i alt	<u>10.714.295</u>	<u>9.539.584</u>
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	118.445	119.900
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>118.445</u>	<u>119.900</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.782.082	17.135.888
	Deposita	596.075	623.175
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.378.157</u>	<u>17.759.063</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	353.850	650.315
	Gæld til pengeinstitutter	182.935	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.874	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	304.000
7	Selskabsskat	335.183	185.592
	Anden gæld	207.287	246.564
	Periodeafgrænsningsposter	6.050	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.154.179</u>	<u>1.411.471</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.532.336</u>	<u>19.170.534</u>
	Passiver i alt	<u>29.365.076</u>	<u>28.830.018</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	6.899.721	0	7.024.721
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.514.863	0	2.514.863
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	9.414.584	0	9.539.584
Årets overførte overskud eller underskud	0	874.711	300.000	1.174.711
	125.000	10.289.295	300.000	10.714.295

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>172.000</u>
	<u>0</u>	<u>172.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	4.000
Andre finansielle omkostninger	<u>247.419</u>	<u>223.567</u>
	<u>247.419</u>	<u>227.567</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	335.183	300.683
Regulering af udskudt skat	<u>-1.455</u>	<u>119.900</u>
	<u>333.728</u>	<u>420.583</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. 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	1.515.701	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</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>

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Værdien af ejendommene er uændret i forhold til 2021, idet indtjening og afkastkrav er uændret.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.800 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.714 t.kr. til 7.750 t.kr. efter skat.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	119.900	0
Udskudt skat af årets resultat	-1.455	119.900
	<u>118.445</u>	<u>119.900</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.135.932	353.850	16.782.082	13.786.972
Deposita	596.075	0	596.075	0
	<u>17.732.007</u>	<u>353.850</u>	<u>17.378.157</u>	<u>13.786.972</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
7. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	185.592	19.117
Betalt selskabsskat i regnskabsåret	<u>-185.592</u>	<u>-20.208</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	-1.091
Beregnet selskabsskat for indeværende år	335.183	300.683
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>0</u>	<u>-114.000</u>
	<u>335.183</u>	<u>185.592</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.136 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.500 t.kr.

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

**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.

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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.