



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 438 081
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPTIMAR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Valderøyvegen 1129
6050 VALDERØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Lillestøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.01.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 641 410	6 234 247
Sum inntekter		6 641 410	6 234 247
Kostnader			
Avskrivning	4	1 336 299	1 490 132
Annen driftskostnad		80 344	76 303
Sum kostnader		1 416 643	1 566 435
Driftsresultat		5 224 767	4 667 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		192 161	52 444
Sum finansinntekter		192 161	52 444
Annen finanskostnad		459 070	304 840
Sum finanskostnader		459 070	304 840
Netto finans		-266 909	-252 395
Ordinært resultat før skattekostnad		4 957 858	4 415 417
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 090 729	971 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 867 129	3 443 995
Årsresultat		3 867 129	3 443 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	3 867 129	3 443 995
Sum overføringer og disponeringer		3 867 129	3 443 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 156 514	1 064 334
Sum immaterielle eiendeler		1 156 514	1 064 334
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	13 218 723	14 555 022
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 5	10 000	10 000
Sum varige driftsmidler		13 228 723	14 565 022
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer	6	220 000	220 000
Sum finansielle anleggsmidler		220 000	220 000
Sum anleggsmidler		14 605 237	15 849 356
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 087 386	1 926 435
Andre fordringer			74 875
Sum fordringer		2 087 386	2 001 310
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	4 807 277	3 787 203
Sum omløpsmidler		6 894 663	5 788 513
SUM EIENDELER		21 499 900	21 637 869

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 983 741	9 116 612
Sum opptjent egenkapital		9 983 741	9 116 612
Sum egenkapital		10 083 741	9 216 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 9	7 951 789	9 277 087
Sum annen langsiktig gjeld		7 951 789	9 277 087
Sum langsiktig gjeld		7 951 789	9 277 087
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 738	75 963
Betalbar skatt	3	1 182 909	1 084 553
Skyldige offentlige avgifter		425 985	393 578
Annen kortsiktig gjeld	7	1 853 738	1 590 076
Sum kortsiktig gjeld		3 464 370	3 144 170
Sum gjeld		11 416 159	12 421 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 499 900	21 637 869



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 399959

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 438 081
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPTIMAR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Valderøyvegen 1129
6050 VALDERØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Atle Lillestøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 993 438 081
OPTIMAR EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 641 410	6 234 247
Sum inntekter		6 641 410	6 234 247
Kostnader			
Avskrivning	4	1 336 299	1 490 132
Annen driftskostnad		80 344	76 303
Sum kostnader		1 416 643	1 566 435
Driftsresultat		5 224 767	4 667 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		192 161	52 444
Sum finansinntekter		192 161	52 444
Annen finanskostnad		459 070	304 840
Sum finanskostnader		459 070	304 840
Netto finans		-266 909	-252 395
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 090 729	971 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 867 129	3 443 995
Årsresultat		3 867 129	3 443 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	3 867 129	3 443 995
Sum overføringer og disponeringer		3 867 129	3 443 995



Organisasjonsnr: 993 438 081
OPTIMAR EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	1 156 514	1 064 334
Sum immaterielle eiendeler		1 156 514	1 064 334

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	13 218 723	14 555 022
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 5	10 000	10 000
Sum varige driftsmidler		13 228 723	14 565 022

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer	6	220 000	220 000
Sum finansielle anleggsmidler		220 000	220 000

Sum anleggsmidler		14 605 237	15 849 356
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	2 087 386	1 926 435
Andre fordringer			74 875
Sum fordringer		2 087 386	2 001 310

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	4 807 277	3 787 203
--	---	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		6 894 663	5 788 513
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		21 499 900	21 637 869
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	9 983 741	9 116 612
Sum opptjent egenkapital		9 983 741	9 116 612



Sum egenkapital		10 083 741	9 216 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 9	7 951 789	9 277 087
Sum annen langsiktig gjeld		7 951 789	9 277 087
Sum langsiktig gjeld		7 951 789	9 277 087
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 738	75 963
Betalbar skatt	3	1 182 909	1 084 553
Skyldige offentlige avgifter		425 985	393 578
Annen kortsiktig gjeld	7	1 853 738	1 590 076
Sum kortsiktig gjeld		3 464 370	3 144 170
Sum gjeld		11 416 159	12 421 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 499 900	21 637 869



Organisasjonsnr: 993 438 081
OPTIMAR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	1.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ajea Invest AS	27500.00	27.50%	Ordinære aksjer
Sunnmøre Gods Holding AS	21600.00	21.60%	Ordinære aksjer
TGH Invest AS	16375.00	16.38%	Ordinære aksjer
A-Holding AS	12725.00	12.72%	Ordinære aksjer
EM-KA AS	10900.00	10.90%	Ordinære aksjer
Otlo Invest AS	10900.00	10.90%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100000.00	100.00%

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Optimar Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Optimar Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 641 410	6 234 247
Sum driftsinntekter		<u>6 641 410</u>	<u>6 234 247</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	4	1 336 299	1 490 132
Annen driftskostnad		80 344	76 303
Sum driftskostnader		<u>1 416 643</u>	<u>1 566 435</u>
Driftsresultat		<u>5 224 767</u>	<u>4 667 812</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		192 161	52 445
Annen finanskostnad		459 070	304 840
Netto finansposter		<u>-266 909</u>	<u>-252 395</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 957 858</u>	<u>4 415 417</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>1 090 729</u>	<u>971 422</u>
Årsresultat		<u>3 867 129</u>	<u>3 443 995</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	3 867 129	3 443 995



Optimar Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	1 156 514	1 064 334
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	13 218 723	14 555 022
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 5	10 000	10 000
Sum varige driftsmidler		<u>13 228 723</u>	<u>14 565 022</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer	6	220 000	220 000
Sum anleggsmidler		<u>14 605 237</u>	<u>15 849 356</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	2 087 386	1 926 435
Andre fordringer		0	74 875
Sum fordringer		<u>2 087 386</u>	<u>2 001 310</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	<u>4 807 277</u>	<u>3 787 203</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 894 663</u>	<u>5 788 513</u>
Sum eiendeler		<u>21 499 900</u>	<u>21 637 869</u>



Optimar Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	9 983 741	9 116 612
Sum egenkapital		<u>10 083 741</u>	<u>9 216 612</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 9	7 951 789	9 277 087
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 738	75 963
Betalbar skatt	3	1 182 909	1 084 553
Skyldige offentlige avgifter		425 985	393 578
Annen kortsiktig gjeld	7	1 853 738	1 590 076
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 464 370</u>	<u>3 144 170</u>
Sum gjeld		<u>11 416 159</u>	<u>12 421 257</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>21 499 900</u>	<u>21 637 869</u>

31. desember 2023
Valderøy, 29. april 2024

Ole-Reinart Notø
Styrets leder

Atle Lillestøl
Styremedlem

Erik Westre
Styremedlem

Geir Espen Otlo
Styremedlem

Terje Hareide
Styremedlem

Asbjørn Solevågseide
Styremedlem, daglig leder



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Investering i aksjer

Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt. Tilbakebetaling av innskutt egenkapital fra selskapene reduserer kostpris på aksjene.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved utleie av eiendom skjer på opptjeningstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	1 182 909	1 084 553
Endring utsatt skatt	-92 180	-113 131
Årets totale skattekostnad	<u>1 090 729</u>	<u>971 422</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	4 957 858	4 415 416
Permanente forskjeller	0	140
Endring i midlertidige forskjeller	419 001	514 232
Årets skattegrunnlag	<u>5 376 859</u>	<u>4 929 788</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 182 909	1 084 553
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-5 256 880	-4 837 880
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 256 880</u>	<u>-4 837 880</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 156 514	-1 064 334

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Anlegg under oppføring	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	36 180 449	27 710	10 000	36 218 159
Anskaffelseskost 31.12.	36 180 449	27 710	10 000	36 218 159
Akk.avskrivning 31.12.	-22 989 436	0	0	-22 989 436
Balanseført pr. 31.12.	13 191 013	27 710	10 000	13 228 723
Årets avskrivninger	1 336 299	0	0	1 336 299
Økonomisk levetid	10-20 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær			



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	7 951 789	9 277 087
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	20 123 206	20 278 484

Finansielle covenants:

- Bokført egenkapital skal minimum utgjøre 20%.

Note 6 - Investeringer i aksjer

Investeringer i aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
Gjøsund Utvikling AS	2,66%	220 000

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	9 116 612	9 216 612
Årsresultat	0	3 867 129	3 867 129
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2023	100 000	9 983 741	10 083 741



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ajea Invest AS	27 500	27,50 %	27,50 %
Sunnmøre Gods Holding AS	21 600	21,60 %	21,60 %
TGH Invest AS	16 375	16,38 %	16,38 %
A-Holding AS	12 725	12,72 %	12,72 %
EM-KA AS	10 900	10,90 %	10,90 %
Otlo Invest AS	10 900	10,90 %	10,90 %
Sum	100 000	100,00 %	100,00 %

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 324 625	2 649 923



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Optimar Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Optimar Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 3. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y4IQ-137PF-U1Y5V5-Q5JXN-LDUMU-43ESM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Norvik, Ivar-Andre Årnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-03 07:00:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T14IQ-137PF-U1YSV5-Q5JXN-LDUMU-43ESM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Investering i aksjer

Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt. Tilbakebetaling av innskutt egenkapital fra selskapene reduserer kostpris på aksjene.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved utleie av eiendom skjer på opptjeningstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	1 182 909	1 084 553
Endring utsatt skatt	-92 180	-113 131
Årets totale skattekostnad	<u>1 090 729</u>	<u>971 422</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	4 957 858	4 415 416
Permanente forskjeller	0	140
Endring i midlertidige forskjeller	419 001	514 232
Årets skattegrunnlag	<u>5 376 859</u>	<u>4 929 788</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 182 909	1 084 553
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-5 256 880	-4 837 880
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 256 880</u>	<u>-4 837 880</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 156 514	-1 064 334

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Anlegg under oppføring	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	36 180 449	27 710	10 000	36 218 159
Anskaffelseskost 31.12.	36 180 449	27 710	10 000	36 218 159
Akk.avskrivning 31.12.	-22 989 436	0	0	-22 989 436
Balanseført pr. 31.12.	13 191 013	27 710	10 000	13 228 723
Årets avskrivninger	1 336 299	0	0	1 336 299
Økonomisk levetid	10-20 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær			



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	7 951 789	9 277 087
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	20 123 206	20 278 484

Finansielle covenants:

- Bokført egenkapital skal minimum utgjøre 20%.

Note 6 - Investeringer i aksjer

Investeringer i aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost
Gjøsund Utvikling AS	2,66%	220 000

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	9 116 612	9 216 612
Årsresultat	0	3 867 129	3 867 129
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2023	100 000	9 983 741	10 083 741



Optimar Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Ajea Invest AS	27 500	27,50 %	27,50 %
Sunnmøre Gods Holding AS	21 600	21,60 %	21,60 %
TGH Invest AS	16 375	16,38 %	16,38 %
A-Holding AS	12 725	12,72 %	12,72 %
EM-KA AS	10 900	10,90 %	10,90 %
Otlo Invest AS	10 900	10,90 %	10,90 %
Sum	100 000	100,00 %	100,00 %

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 324 625	2 649 923