

**Ejendomsselskabet Optimist ApS**  
Søbyen 47, 8660 Skanderborg

---

**Årsrapport**

**2024**

---

**CVR-nr. 32 28 54 57**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025.

---

Thomas Ager  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. juni 2025

**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 2024 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 25. juni 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
	15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Ager
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Modervirksomhed</b>	TAH Holding ApS

## 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 tilbageførsler 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.

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.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 diskonterings-sats 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kildeskatter 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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.828.837</b>	<b>1.708.328</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	0
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-18.751</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.578.837</b>	<b>1.689.577</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	62.116	56.039
Andre finansielle indtægter	0	283.055
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-904.819</u>	<u>-750.610</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>736.134</b>	<b>1.278.061</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-165.224</u>	<u>-283.354</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>570.910</u></b>	<b><u>994.707</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	70.910	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-5.293</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>570.910</u></b>	<b><u>994.707</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	28.250.000	28.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.250.000</u>	<u>28.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.250.000</u>	<u>28.500.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.230	21.386
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	969.620	2.128.935
Andre tilgodehavender	<u>2.176</u>	<u>267</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.116.026</u>	<u>2.150.588</u>
Likvide beholdninger	<u>113.444</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.229.470</u>	<u>2.150.588</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>29.479.470</u>	<u>30.650.588</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	10.354.912	10.284.002
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.979.912</u></b>	<b><u>11.409.002</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
5	Hensættelser til udskudt skat	80.995	123.690
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>80.995</u></b>	<b><u>123.690</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	17.299.794	17.416.629
	Deposita	629.625	630.375
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.929.419</u>	<u>18.047.004</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	115.140	89.842
	Gæld til pengeinstitutter	0	467.178
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.215	72.285
7	Selskabsskat	207.919	278.109
	Anden gæld	112.988	131.397
	Periodeafgrænsningsposter	21.882	32.081
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>489.144</u>	<u>1.070.892</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.418.563</u></b>	<b><u>19.117.896</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.479.470</u></b>	<b><u>30.650.588</u></b>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
8	Oplysninger om dagsværdi		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</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	0	-5.293	1.000.000	994.707
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	10.284.002	1.000.000	11.409.002
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	70.910	500.000	570.910
	<u>125.000</u>	<u>10.354.912</u>	<u>500.000</u>	<u>10.979.912</u>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af investeringsejendomme.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	18.561
Andre omkostninger til social sikring	0	190
	<u>0</u>	<u>18.751</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	207.919	278.109
Regulering af udskudt skat	-42.695	5.245
	<u>165.224</u>	<u>283.354</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	26.984.299	26.984.299
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>26.984.299</u>	<u>26.984.299</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.515.701	1.515.701
Årets regulering til dagsværdi	-250.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>1.265.701</u>	<u>1.515.701</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>28.250.000</u>	<u>28.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 3.245 m<sup>2</sup> beliggende i Give, Midtjylland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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:

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= 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 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, Give (%)	7,0	7,0
Tomgangsprocent, bolig, Give (%)	4,9	2,4
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	795	795
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	8.705	8.785

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 28.250 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 1.865 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.145 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	123.690	118.445
Udskudt skat af årets resultat	-42.695	5.245
	<u>80.995</u>	<u>123.690</u>

## Noter

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.414.934	115.140	17.299.794	16.806.065
Deposita	629.625	0	629.625	0
	<u>18.044.559</u>	<u>115.140</u>	<u>17.929.419</u>	<u>16.806.065</u>

	31/12 2024	31/12 2023
<b>7. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	278.109	335.183
Betalt selskabsskat i regnskabsåret	-278.109	-335.183
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	207.919	278.109
	<u>207.919</u>	<u>278.109</u>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	28.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-250.000

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.415 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 28.250 t.kr.

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

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

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

## Noter

---

### 10. 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.