



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Unika Huse A/S

Rosenvangsvej 87  
2670 Greve

CVR-nr. 25 46 97 63

## Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. december 2024

---

Frank Christoffersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	12
Balance pr. 30. juni 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Unika Huse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. december 2024

### Direktion

Frank Christoffersen  
direktør

### Bestyrelse

Stine Fredsgaard  
formand

Heidi Christensen

Frank Christoffersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Unika Huse A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unika Huse A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. december 2024

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34093

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Unika Huse A/S Rosenvangsvej 87 2670 Greve
	CVR-nr.: 25 46 97 63
	Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Hjemsted: Greve
<b>Bestyrelse</b>	Stine Fredsgaard, formand Heidi Christensen Frank Christoffersen
<b>Direktion</b>	Frank Christoffersen, direktør
<b>Revision</b>	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Østerfælled Torv 10, 1. 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været drift og udlejning af investeringsejendom, herudover investering i køb af ejendomme til videresalg.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 663.901, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 10.300.583.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning iværksat en proces med at omdanne selskabet fra A/S til ApS, herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unika Huse A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter og salg af ejendomme

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

### **Omkostninger til direkte relaterede ejendomme**

Omkostninger til direkte relaterede materialer og andre omkostninger samt finansieringsomkostninger i forbindelse med opførelsen af handelsejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Endvidere omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Særlige poster**

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af, at være betydelige og have en væsentlig indvikning på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Deposita måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

	Note	2023/2024 DKK	2022/2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>2.042.686</b>	<b>1.717.660</b>
Personaleomkostninger	1	-544.964	-683.690
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.497.722</b>	<b>1.033.970</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-830.000	-910.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>667.722</b>	<b>123.970</b>
Finansielle indtægter	5	110.890	2.928.426
Finansielle omkostninger	6	-1.628.972	-1.107.379
<b>Resultat før skat</b>		<b>-850.360</b>	<b>1.945.017</b>
Skat af årets resultat	7	186.459	-429.223
<b>Årets resultat</b>		<b>-663.901</b>	<b>1.515.794</b>
Foreslået udbytte		0	4.000.000
Overført resultat		-663.901	-2.484.206
		<b>-663.901</b>	<b>1.515.794</b>

**Balance pr. 30. juni 2024**

	<u>Note</u>	<u>30.06.2024</u> DKK	<u>30.06.2023</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	44.000.000	44.830.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>44.000.000</b>	<b>44.830.000</b>
Deposita		0	32.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>32.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.000.000</b>	<b>44.862.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.245	83.980
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.322.564	4.161.370
Periodeafgrænsningsposter		51.671	56.113
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.400.480</b>	<b>4.301.463</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>399.617</b>	<b>401.948</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.800.097</b>	<b>4.703.411</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>45.800.097</b>	<b>49.565.911</b>

**Balance pr. 30. juni 2024**

	Note	30.06.2024 DKK	30.06.2023 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.800.583	10.464.485
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>10.300.583</b>	<b>14.964.485</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.444.783	2.631.242
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.444.783</b>	<b>2.631.242</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.428.255	29.576.928
Deposita og forudbetalt leje		835.455	833.976
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	402.022
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>30.263.710</b>	<b>30.812.926</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	213.000	227.000
Banker		1.490.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.775	243.999
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		543.814	362.170
Skyldigt sambeskatningsbidrag		402.022	0
Anden gæld		71.610	324.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.791.021</b>	<b>1.157.258</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.054.731</b>	<b>31.970.184</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>45.800.097</b>	<b>49.565.911</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Særlige poster	2		
Oplysning om dagsværdi	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	10.464.484	4.000.000	14.964.484
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-663.901	0	-663.901
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>9.800.583</b>	<b>0</b>	<b>10.300.583</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	12.948.691	0	13.448.691
Årets resultat	0	-2.484.206	4.000.000	1.515.794
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>10.464.485</b>	<b>4.000.000</b>	<b>14.964.485</b>

## Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	474.746	613.797
Pensioner	24.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	4.352	4.849
Andre personaleomkostninger	<u>41.866</u>	<u>41.044</u>
	<b><u>544.964</u></b>	<b><u>683.690</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Særlige poster</b>		
<b>Kursgevinst ved låneomlægning</b>		
Finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2.835.596</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.835.596</u></b>
Særlige poster omfatter sidste år, en realiseret kursgevinst ved låneomlægning.		
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>44.830.000</u>	<u>45.740.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-830.000</u>	<u>-910.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>44.000.000</u>	<u>44.830.000</u>

## Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	DKK	DKK
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-830.000	-910.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-830.000</b>	<b>-910.000</b>
	<b>-830.000</b>	<b>-910.000</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	110.890	92.830
Valutakursreguleringer	0	2.835.596
	<b>110.890</b>	<b>2.928.426</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	8.251
Andre finansielle omkostninger	1.628.972	1.099.128
	<b>1.628.972</b>	<b>1.107.379</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	402.022
Årets udskudte skat	-186.459	27.201
	<b>-186.459</b>	<b>429.223</b>

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	37.819.510
Kostpris 30. juni 2024	37.819.510
Værdireguleringer 1. juli 2023	7.010.490
Årets værdireguleringer	-830.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	6.180.490
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>44.000.000</b>

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

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,75 % (bolig). Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 1.818 m<sup>2</sup> og består af 18 beboelseslejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 2.492.

Ejendommene er beliggende på Rosenhaven, 4200 Slagelse.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på gennemsnitlig 1.370 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 41 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 3,01% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 110 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 8,03 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 28 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 2,01% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 41 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 3,01 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav 4,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	49.180.000	44.000.000	39.800.000
Ændring i dagsværdi	5.180.000	0	-4.200.000

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.803.928	29.641.255	213.000	28.783.000
Deposita og forudbetalt leje	833.976	835.455	0	835.454
Skyldigt sambeskatningsbidrag	402.022	0	0	0
	<b>31.039.926</b>	<b>30.476.710</b>	<b>213.000</b>	<b>29.618.454</b>

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Unika Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2005 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2006 eller senere.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.925, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 44.000.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.800, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.800 deponeret til sikkerhed for realkreditlån og kassekreditten med en trækingsret på t.kr. 1.500.