



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Unika Huse ApS

**Rosenvangsvej 87
2670 Greve**

CVR-nr. 25 46 97 63

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2025

Frank Christoffersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	11
Balance pr. 30. juni 2025	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Unika Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 17. oktober 2025

Direktion

Frank Christoffersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Unika Huse ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Unika Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 17. oktober 2025

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Unika Huse ApS
Rosenvangsvej 87
2670 Greve

CVR-nr.: 25 46 97 63

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Greve

Direktion

Frank Christoffersen, direktør

Revisor

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unika Huse A/S for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

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 tilæg/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

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 opførslen 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.

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 3-50 år 10 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 videresalg.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2025 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 forsvarlige, 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.846.754	2.042.686
Personaleomkostninger	1	<u>-549.397</u>	<u>-544.964</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.297.357	1.497.722
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-105.318</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.192.039	1.497.722
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>0</u>	<u>-830.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.192.039	667.722
Finansielle indtægter	4	34.088	110.890
Finansielle omkostninger		<u>-1.556.822</u>	<u>-1.628.972</u>
Resultat før skat		-330.695	-850.360
Skat af årets resultat	5	<u>71.557</u>	<u>186.459</u>
Årets resultat		<u>-259.138</u>	<u>-663.901</u>
Overført resultat		<u>-259.138</u>	<u>-663.901</u>
		<u>-259.138</u>	<u>-663.901</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>30.06.2025</u> kr.	<u>30.06.2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	44.000.000	44.000.000
Grunde og bygninger	7	2.895.666	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	288.342	0
Materielle anlægsaktiver		<u>47.184.008</u>	<u>44.000.000</u>
Deposita		1.600	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.600</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>47.185.608</u>	<u>44.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.913	26.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		293.999	1.322.564
Andre tilgodehavender		94.995	0
Periodeafgrænsningsposter		49.360	53.047
Tilgodehavender		<u>475.267</u>	<u>1.401.856</u>
Likvide beholdninger		<u>12.171</u>	<u>399.617</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>487.438</u>	<u>1.801.473</u>
Aktiver i alt		<u>47.673.046</u>	<u>45.801.473</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>30.06.2025</u> kr.	<u>30.06.2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>9.541.446</u>	<u>9.800.583</u>
Egenkapital		<u>10.041.446</u>	<u>10.300.583</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.373.226</u>	<u>2.444.783</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.373.226</u>	<u>2.444.783</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.185.487	29.428.255
Deposita og forudbetalt leje		<u>841.516</u>	<u>835.455</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>30.027.003</u>	<u>30.263.710</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	255.000	213.000
Banker		1.231.745	1.490.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.150	69.775
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.606.815	543.814
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	402.022
Anden gæld		<u>73.661</u>	<u>72.986</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.231.371</u>	<u>2.792.397</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>35.258.374</u>	<u>33.056.107</u>
Passiver i alt		<u>47.673.046</u>	<u>45.801.473</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	9.800.584	10.300.584
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-259.138</u>	<u>-259.138</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>9.541.446</u></u>	<u><u>10.041.446</u></u>

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u> <u>for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
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	<u>0</u>	<u>-663.901</u>	<u>0</u>	<u>-663.901</u>
Egenkapital 30. juni 2024	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>9.800.583</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>10.300.583</u></u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	541.822	474.746
Pensioner	24.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	5.034	4.352
Andre personaleomkostninger	<u>-21.459</u>	<u>41.866</u>
	<u>549.397</u>	<u>544.964</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>44.000.000</u>	<u>44.830.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-830.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>44.000.000</u>	<u>44.000.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-830.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-830.000</u>
	<u>0</u>	<u>-830.000</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>34.088</u>	<u>110.890</u>
	<u>34.088</u>	<u>110.890</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-71.557</u>	<u>-186.459</u>
	<u>-71.557</u>	<u>-186.459</u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2024	<u>33.874.242</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>33.874.242</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	<u>10.125.758</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>10.125.758</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u><u>44.000.000</u></u>

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 4,90 % (bolig). Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 1.818 m² og består af 18 beboelseslejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 2.508.

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 1.380 kr. pr. m².

Driftsomkostningerne udgør 43 kr. pr. m² svarende til 3,09% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 109 kr. pr. m² svarende til 7,89 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 28 kr. pr. m² svarende til 1,99% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 37 kr. pr. m² svarende til 2,69 % af lejeindtægterne.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav 4,90%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,65</u>	<u>4,90</u>	<u>5,15</u>
Dagsværdi	<u>46.320.000</u>	<u>44.000.000</u>	<u>41.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.320.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.100.000</u>

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	2.968.946	320.380
Kostpris 30. juni 2025	2.968.946	320.380
Årets afskrivninger	73.280	32.038
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	73.280	32.038
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	2.895.666	288.342

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2024	Gæld 30. juni 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.641.255	29.440.487	255.000	28.533.000
Deposita og forudbetalt leje	835.455	841.516	0	841.516
	30.476.710	30.282.003	255.000	29.374.516

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.693, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 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 kassekredit med en trækingsret på t.kr. 1.500.

Noter