

Unity Aarhus ApS

Gammel Køge Landevej 57, 3, 2500 Valby

CVR-nr. 12 58 02 90

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025

Dirigent:

.....
Hüseyin Meric

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Unity Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2025
Direktion:

.....
Jacob Smergel-Krog
direktør

.....
Hüseyin Meric
direktør

.....
Jacob Bertil Annehed
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Unity Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Unity Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Vores 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.

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 vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 27. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Unity Aarhus ApS
Adresse, postnr. by	C/O Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3, 2500 Valby
CVR-nr.	12 58 02 90
Stiftet	1. november 1988
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.archouse.dk
Direktion	Jacob Smergel-Krog, Direktør Hüseyin Meric, Direktør Jacob Bertil Annehed, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udvikle fast ejendom samt anden hermed forbundet virksomhed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en væsentlig negativ dagsværdiregulering af investeringsejendommen. Den negative værdiregulering skyldes en stigning i det vurderede afkastkrav.

Going concern

Den 20. december 2024 indgik moderselskabet AEROF Denmark Holdings ApS aftale om salg af aktierne i selskabet til GBA JV K/S (køber). Overdragelsen af aktierne blev aftalt til 22. januar 2025.

Selskabets lånefacilitet vedr. opførelsen af investeringsejendommen udløb 31. december 2024. Långiver har dog accepteret, at indfrielsen udskydes til 22. januar 2025, hvor køber refinansiere selskabet.

I forbindelse med overdragelsen af aktierne i selskabet har køber refinansieret selskabet, således selskabet har den nødvendige likviditet til at fortsætte driften.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 184.262.630 kr. mod et underskud på 5.246.248 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på 222.875.440 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Den 17. januar 2025 blev selskabets kapital forhøjet med 100 t.kr., ved konvertering af gæld til tilknyttede selskaber på 345.000 t.kr. Efter aktieoverdragelsen den 22. januar 2025 blev selskabet kapital yderligere forhøjet med 1 t.kr., indbetalt kontant med 101.679 t.kr. Efter gennemførelsen af kapitalforhøjelserne blev egenkapitalen reetableret.

Den 22. januar 2025 blev eksisterende gæld til banker og realkreditinstitutter endvidere indfriet, og der blev optaget ny langfristet finansiering.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Nettoomsætning	40.493.599	12.900.867
	Ejendomsomkostninger	-18.476.260	-11.889.948
	Andre eksterne omkostninger	-10.262.530	-17.100.347
	Bruttoresultat	11.754.809	-16.089.428
4	Personaleomkostninger	-6.565.633	-7.146.303
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.189.176	-23.235.731
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-130.526.869	70.479.410
	Resultat før finansielle poster	-125.337.693	47.243.679
5	Finansielle indtægter	0	317.193
6	Finansielle omkostninger	-58.924.937	-52.807.120
	Årets resultat	-184.262.630	-5.246.248
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-184.262.630	-5.246.248
		-184.262.630	-5.246.248

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	756.600.000	886.300.000
		<u>756.600.000</u>	<u>886.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>756.600.000</u>	<u>886.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	865.403	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.329.720	3.998.776
	Andre tilgodehavender	153.058	5.110
	Periodeafgrænsningsposter	1.225.433	450.584
		<u>3.573.614</u>	<u>4.454.470</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.782.946</u>	<u>9.308.184</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.356.560</u>	<u>13.762.654</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>761.956.560</u></u>	<u><u>900.062.654</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-223.075.440	-38.812.810
	Egenkapital i alt	-222.875.440	-38.612.810
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	55.266.533	55.823.212
	Gæld til tilknyttede virksomheder	467.864.028	422.381.206
		523.130.561	478.204.418
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	757.884	760.700
	Gæld til realkreditinstitutter	439.668.953	447.111.747
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.212.849	1.752.493
	Deposita	9.053.531	6.926.726
	Anden gæld	5.801.831	1.704.078
	Periodeafgrænsningsposter	3.206.391	2.215.302
		461.701.439	460.471.046
	Gældsforpligtelser i alt	984.832.000	938.675.464
	PASSIVER I ALT	761.956.560	900.062.654

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	-33.566.562	-33.366.562
Overført via resultatdisponering	0	-5.246.248	-5.246.248
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	-38.812.810	-38.612.810
Overført via resultatdisponering	0	-184.262.630	-184.262.630
Egenkapital 31. december 2024	200.000	-223.075.440	-222.875.440

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Unity Aarhus ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

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 m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Den 20. december 2024 indgik moderselskabet AEROF Denmark Holdings ApS aftale om salg af aktierne i selskabet til GBA JV K/S (køber). Overdragelsen af aktierne blev aftalt til 22. januar 2025.

Selskabets lånefacilitet vedr. opførelsen af investeringsejendommen udløb 31. december 2024. Långiver har dog accepteret, at indfrielsen udskydes til 22. januar 2025, hvor køber refinansiere selskabet.

I forbindelse med overdragelsen af aktierne i selskabet har køber refinansieret selskabet, således selskabet har den nødvendige likviditet til at fortsætte driften.

3 Begivenheder efter balancedagen

Den 17. januar 2025 blev selskabets kapital forhøjet med 100 t.kr., ved konvertering af gæld til tilknyttede selskaber på 345.000 t.kr. Efter aktieoverdragelsen den 22. januar 2025 blev selskabet kapital yderligere forhøjet med 1 t.kr., indbetalt kontant med 101.679 t.kr. Efter gennemførelsen af kapitalforhøjelserne blev egenkapitalen reetableret.

Den 22. januar 2025 blev eksisterende gæld til banker og realkreditinstitutter endvidere indfriet, og der blev optaget ny langfristet finansiering.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

kr.	2024	2023
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.233.842	7.105.986
Pensioner	288.223	312.105
Andre omkostninger til social sikring	43.568	29.742
Andre personaleomkostninger	0	-301.530
	<u>6.565.633</u>	<u>7.146.303</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>7</u>
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>317.193</u>
	<u>0</u>	<u>317.193</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.360.412	24.601.158
Andre finansielle omkostninger	28.564.525	28.205.962
	<u>58.924.937</u>	<u>52.807.120</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		786.773.631
Tilgange		826.869
Kostpris 31. december 2024		<u>787.600.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2024		99.526.369
Årets opskrivninger		-130.526.869
Opskrivninger 31. december 2024		<u>-31.000.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>756.600.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiet niveau 3. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Værdiansættelsen er baseret på forudsætningerne og forventningerne om fremtiden. Der knytter sig således en række usikkerheder til værdiansættelsen, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og fremdige cash-flow.

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på en ekstern mægleres vurdering ud fra en DCF model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bolig udlejning, Aarhus		
Afkastkrav i %	5,54	4,75
Årlig NOI pr. kvadratmeter, kr.	1.916	1.977

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 52.034 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Aerof ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 756.600 t.kr.

11 Nærtstående parter

Unity Aarhus ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/ Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
AEROF Denmark Holdings ApS	Nybrogade 12, København K	Kapitalbesiddelse

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Smergel-Krog

Director

På vegne af: Rubik Properties

Serienummer: 455afeb0-017a-4b4a-af5d-5d5903a60f71

IP: 185.20.xxx.xxx

2025-06-27 10:26:16 UTC



Hüseyin Meric

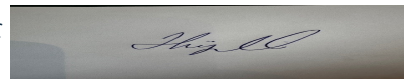
Director

På vegne af: Alma Property

Serienummer: huseyin.meric@almaproperty.dk

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-06-27 11:47:07 UTC



JACOB BERTIL H:SON ANNEHED

Director

På vegne af: Alma Property

Serienummer: 4042954a5fc35d[...]c40db84a1af2c

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-06-27 13:08:29 UTC



Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-27 13:12:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.