

Nine United Properties Denmark A/S

Havnen 1
8700 Horsens

Årsrapport for 2022/23

CVR-nr. 27090664

Generalforsamling afholdt
den 22. november 2023



Ole S. Stürup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for Nine United Properties Denmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspræksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. november 2023

Direktion



Mogens Viktor Madsen

Bestyrelse



Troels Holch Povlsen
Formand



Niels Holch Povlsen



Merete Bech Povlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Nine United Properties Denmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nine United Properties Denmark A/S for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 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.

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

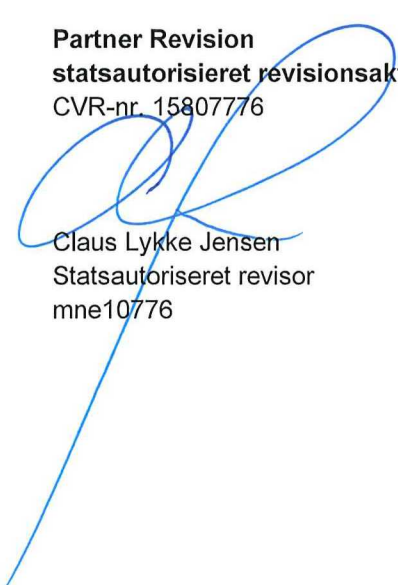
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Brande, den 22. november 2023

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15807776



Claus Lykke Jensen
Statsautoriseret revisor
mne10776

Virksomhedsoplysninger

Selskabet	Nine United Properties Denmark A/S Havnen 1 8700 Horsens
	CVR nr.: 27090664 Stiftet: 1. april 2003 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. august 2022 - 31. juli 2023
Bestyrelse	Troels Holch Povlsen Niels Holch Povlsen Merete Bech Povlsen
Direktion	Mogens Viktor Madsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
CVR-nr.	15807776

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici udover de almindeligt forekommende risici i branchen.

Miljøforhold

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke påvirker det eksterne miljø.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer en stabil og positiv udvikling i regnskabsåret 2023/24.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Resultatopgørelsen:					
Resultat af primær drift	5.368	8.010	9.347	15.018	18.343
Finansielle indtægter	16.791	-17.750	30.051	-1.089	6.480
Finansielle omkostninger	-3.146	-5.015	-1.161	-807	-4.804
Årets resultat	18.091	-15.592	35.891	9.542	16.454
Balance:					
Aktiver i alt	961.515	927.783	905.397	833.311	821.608
Egenkapital i alt	754.420	736.329	751.921	716.029	706.487
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	19.232	10.526	21.763	20.103	22.811
Investeringsaktivitet	-40.365	-59.125	-67.748	-4.821	-1.057
Finansieringsaktivitet	12.408	41.530	37.490	-1.627	-106.597
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad (%)	78	79	83	86	86
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	2	-2	5	1	2

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nine United Properties Denmark A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og aflægges i danske kroner.

Generelt

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Goodwill	5-15 år
Erhvervede rettigheder	15 år
Bygninger	50 år
Installationer	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Lejerettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Lejerettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år til 15 år.

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder mv. måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Patenter og licenser afskrives lineært over den resterende patentperiode og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Bygninger under renovering afskrives ikke, førend bygningen bliver taget i brug.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshværdien med fradrag af afskrivninger, koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Værdipapirer

Værdipapirer der er børsnoterede måles til kursværdien på balancedagen.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være

Anvendt regnskabspraksis

lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nine United Properties Denmark A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabssdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og værdipapirer.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Nine United Properties Denmark A/S

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		23.710.266	22.389.919
Personaleomkostninger	1	-4.709.679	-3.952.599
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-13.632.657	-10.426.843
Driftsresultat		5.367.930	8.010.477
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.230.818	-20.024.849
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		117.151	61.227
Andre finansielle indtægter		3.442.846	2.213.475
Andre finansielle omkostninger	2	-3.145.649	-5.015.376
Resultat før skat		19.013.096	-14.755.046
Skat af årets resultat	3	-922.050	-836.709
Årets resultat		18.091.046	-15.591.755
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.091.046	-15.591.755
Resultatdisponering		18.091.046	-15.591.755

Nine United Properties Denmark A/S

Balance 31. juli 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	4	29.866.667	30.000.000
Goodwill	5	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		29.866.667	30.000.000
Grunde og bygninger	6	519.928.841	494.450.252
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.596.555	198.996
Indretning af lejede lokaler	8	41.667	51.667
Materielle anlægsaktiver		521.567.063	494.700.915
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	364.241.597	351.010.779
Finansielle anlægsaktiver		364.241.597	351.010.779
Anlægsaktiver		915.675.327	875.711.694
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.375	1.602.523
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.346.627	3.190.021
Andre tilgodehavender		522.972	504.102
Periodeafgrænsningsposter		320.829	405.016
Tilgodehavender		8.194.803	5.701.662
Værdipapirer		32.891.832	41.052.982
Værdipapirer	11	32.891.832	41.052.982
Likvide beholdninger		4.753.456	5.317.117
Omsætningsaktiver		45.840.091	52.071.761
Aktiver		961.515.418	927.783.455

Nine United Properties Denmark A/S

Balance 31. juli 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Aktiekapital		204.137.000	204.137.000
Overført resultat		550.282.793	532.191.747
Egenkapital		754.419.793	736.328.747
Hensættelser til udskudt skat		10.254.531	10.607.451
Hensatte forpligtelser		10.254.531	10.607.451
Gæld til realkreditinstitutter		124.393.939	126.270.985
Langfristede gældsforpligtelser	12	124.393.939	126.270.985
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.939.270	1.955.667
Gæld til banker		57.750.037	43.448.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.837.888	1.364.326
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.037	0
Selskabsskat		1.200.327	360.379
Anden gæld		7.381.916	4.924.611
Periodeafgrænsningsposter		648.198	679.880
Deposita		1.610.482	1.843.159
Kortfristede gældsforpligtelser		72.447.155	54.576.272
Gældsforpligtelser		196.841.094	180.847.257
Passiver		961.515.418	927.783.455
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		
Nærtstående parter	15		

Egenkapitaloppgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2022	204.137.000	532.191.747	736.328.747
Årets resultat		18.091.046	18.091.046
Egenkapital 31. juli 2023	204.137.000	550.282.793	754.419.793

Aktiekapitalen består af 204.137 aktier á kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Årets resultat	18.091.046	-15.591.755
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	13.632.657	10.426.843
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-13.230.818	20.024.849
Skat af årets resultat	922.050	836.709
Ændring i tilgodehavender	-2.493.141	-1.201.348
Ændring i leverandørgæld mv.	2.745.545	-4.253.674
Pengestrømme fra ordinær drift	19.667.339	10.241.624
Betalt selskabsskat	-435.025	284.771
Pengestrøm fra driftsaktivitet	19.232.314	10.526.395
 Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.000.000	-30.000.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-38.365.469	-29.124.635
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-40.365.469	-59.124.635
 Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.893.443	-1.918.130
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	14.301.787	43.448.250
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	12.408.344	41.530.120
 Ændringer i likvider	-8.724.811	-7.068.120
Likvider, primo	46.370.099	53.438.219
Likvider, ultimo	37.645.288	46.370.099
 Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	4.753.456	5.317.117
Værdipapirer medtaget som likvider	32.891.832	41.052.982
Likvider i alt	37.645.288	46.370.099

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	4.348.514	3.709.142
Pensioner	289.650	184.608
Andre omkostninger til social sikring	71.515	58.849
	4.709.679	3.952.599
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	4
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	28.054
Andre finansielle omkostninger	3.145.649	4.987.322
	3.145.649	5.015.376
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.274.998	509.367
Regulering af udskudt skat	-352.920	341.477
Regulering af skat vedr. tidligere år	-28	-14.135
	922.050	836.709
	2023	2022
4. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Kostpris primo	30.000.000	0
Tilgang i årets løb	2.000.000	30.000.000
Kostpris ultimo	32.000.000	30.000.000
Årets afskrivninger	-2.133.333	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.133.333	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.866.667	30.000.000
5. Goodwill		
Kostpris primo	3.259.314	3.259.314
Kostpris ultimo	3.259.314	3.259.314
Af- og nedskrivninger primo	-3.259.314	-3.259.314
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.259.314	-3.259.314
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	2023	2022
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	652.913.862	623.789.226
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	36.808.333	29.124.635
Kostpris ultimo	689.722.195	652.913.861
Af- og nedskrivninger primo	-158.463.609	-148.172.616
Årets afskrivninger	-11.329.745	-10.290.993
Af- og nedskrivninger ultimo	-169.793.354	-158.463.609
Regnskabsmæssig værdi ultimo	519.928.841	494.450.252
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.940.054	1.940.054
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.557.138	0
Kostpris ultimo	3.497.192	1.940.054
Af- og nedskrivninger primo	-1.741.058	-1.615.208
Årets afskrivninger	-159.579	-125.850
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.900.637	-1.741.058
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.596.555	198.996
8. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	100.000	100.000
Kostpris ultimo	100.000	100.000
Af- og nedskrivninger primo	-48.333	-38.333
Årets afskrivninger	-10.000	-10.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-58.333	-48.333
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.667	51.667

Noter

	2023	2022
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris primo	606.204.727	606.204.727
Kostpris ultimo	606.204.727	606.204.727
Opskrivninger primo	-255.193.948	-235.169.099
Årets resultat	12.815.009	-20.440.658
Årets regulering på intern avance	415.809	415.809
Opskrivninger ultimo	-241.963.130	-255.193.948
Regnskabsmæssig værdi ultimo	364.241.597	351.010.779
<i>Årets resultat kan specificeres således:</i>		
Årets resultat	12.815.009	-20.440.658
Åres regulering af intern avance	415.809	415.809
Indregnet i resultatopgørelsen	13.230.818	-20.024.849
<i>Regnskabsmæssig værdi sammensætter sig således:</i>		
Louises Hus A/S, 100%	102.402.413	86.657.288
Vimmelskaftet A/S, 100%	30.043.202	27.483.080
Frederiksgade A/S, 100%	41.232.344	40.328.446
Elefanthuset KBH A/S, 100%	187.159.469	192.828.978
United Properties A/S, 100%	3.404.170	3.712.987
	364.241.598	351.010.779

10. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Louises Hus A/S	Horsens	100,00	119.450.624	15.329.316
Vimmelskaftet A/S	Horsens	100,00	30.043.202	2.560.122
Frederiksgade A/S	Horsens	100,00	41.232.344	903.898
Elefanthuset KBH A/S	Horsens	100,00	187.159.467	-5.669.511
United Properties A/S	Horsens	100,00	3.404.171	-308.817
			381.289.808	12.815.008

Noter

2023

11. Oplysninger om dagsværdi for børsnoterede værdipapirer

Dagsværdi pr. 31. juli

32.891.832

32.891.832

Årets ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen

720.282

720.282

12. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag på gældsforpligtelse, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser, og øvrige gældsforpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2023	2022
Indenfor 1 år	1.939.270	1.955.667
Mellem 1 - 5 år	6.730.568	7.476.771
Efter 5 år	117.663.372	118.794.214
	126.333.210	128.226.652
 Heraf forfalder indenfor 1 år	 -1.939.270	 -1.955.667
	124.393.940	126.270.985
 Gæld til realkreditinstitutter	 124.393.940	 126.270.985
	124.393.940	126.270.985

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Nine United A/S, CVR nr. 25934458, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponeret skadesløsbrev på 20 mio. EUR med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør 116,2 mio. DKK.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponert ejerpantebrev på 45 mio. DKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør 116,2 mio DKK.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponert ejerpantebrev på 39,5 mio. DKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør 68,8 mio DKK.

Et ejerpantebrev på 84 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Fredericiagade 21-25.

Til sikkerhed for Kulturarvstyrelsen er der stillet garanti på 1 mio. DKK vedr. ejendommen Bredgade 26, København K.

Noter

15. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskab for :

Nine United A/S
Havnen 1
8700 Horsens
CVR nr. 25 93 44 58