

Nine United Properties Denmark A/S

Havnen 1
8700Horsens

Årsrapport for
2024/25
21. regnskabsår

CVR-nr. 27090664

Generalforsamling afholdt
den 17.11.25

Ole S. Stürup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.24 - 31.07.25 for Nine United Properties Denmark 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. 31.07.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.08.24 - 31.07.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17.11.25

Direktion

Christian Holm Madsen
Direktør

Ole S. Stürup
Direktør

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 01.08.24 - 31.07.25, 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. 31.07.25, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.08.24 - 31.07.25 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 17.11.25

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15807776

Claus Lykke Jensen
Statsautoriseret revisor
mne10776

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nine United Properties Denmark A/S Havnen 1 8700Horsens
Telefon	42 82 00 20
CVR-nr.	27090664
Stiftelsesdato	01.04.03
Hjemsted	Horsens
Regnskabsår	01.08.24 - 31.07.25
Bestyrelse	Troels Holch Povlsen Niels Holch Povlsen Merete Bech Povlsen
Direktion	Christian Holm Madsen Ole S. Stürup
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330Brande
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 2025/26.

Hoved- og nøgletal

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

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Resultatopgørelsen:					
Resultat af primær drift	22.276	23.881	5.368	8.010	9.347
Finansielle indtægter	33.151	43.436	16.791	-17.750	30.051
Finansielle omkostninger	-2.802	-4.191	-3.146	-5.015	-1.161
Årets resultat	47.786	58.047	18.091	-15.592	35.891
Balance:					
Aktiver i alt	1.017.398	989.068	961.515	927.783	905.397
Egenkapital i alt	860.252	812.466	754.420	736.329	751.921
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	37.550	36.839	19.232	10.526	21.763
Investeringsaktivitet	-181.294	-36.210	-40.365	-59.125	-67.748
Finansieringsaktivitet	-24.935	-8.561	12.408	41.530	37.490
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad (%)	85	82	78	79	83
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	6	7	2	-2	5

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nine United Properties Denmark A/S for 2024/25 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgsspris 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 concerngoodwill.

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 5-15 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 anskaffelsesværdien 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		42.521.785	43.378.043
Personaleomkostninger	1	-5.083.802	-4.888.355
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-15.162.460	-14.608.548
Driftsresultat		22.275.523	23.881.140
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.065.279	39.008.375
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		489.809	272.613
Andre finansielle indtægter		2.596.105	4.154.908
Andre finansielle omkostninger	2	-2.802.003	-4.190.992
Resultat før skat		52.624.713	63.126.044
Skat af årets resultat	3	-4.838.693	-5.079.433
Årets resultat		47.786.020	58.046.611
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		47.786.020	58.046.611
Resultatdisponering		47.786.020	58.046.611

Nine United Properties Denmark A/S

Balance 31. juli 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	4	25.600.000	27.733.334
Goodwill	5	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		25.600.000	27.733.334
Grunde og bygninger	6	538.869.413	532.966.607
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.710.092	1.838.271
Indretning af lejede lokaler	8	0	0
Materielle anlægsaktiver		540.579.505	534.804.878
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9, 10	408.315.251	378.249.972
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	17.204.660	17.714.851
Finansielle anlægsaktiver		425.519.911	395.964.823
Anlægsaktiver		991.699.416	958.503.035
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.347
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.639	128.414
Andre tilgodehavender		1.174.531	582.135
Periodeafgrænsningsposter		485.546	140.090
Tilgodehavender		1.664.716	851.986
Værdipapirer		23.634.738	27.518.246
Værdipapirer	12	23.634.738	27.518.246
Likvide beholdninger		399.605	2.194.974
Omsætningsaktiver		25.699.059	30.565.206
Aktiver		1.017.398.475	989.068.241

Nine United Properties Denmark A/S

Balance 31. juli 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Aktiekapital		204.137.000	204.137.000
Overført resultat		656.115.422	608.329.403
Egenkapital		860.252.422	812.466.403
Hensættelser til udskudt skat		10.703.765	10.129.967
Hensatte forpligtelser		10.703.765	10.129.967
Gæld til realkreditinstitutter		120.787.842	122.510.324
Langfristede gældsforpligtelser	13	120.787.842	122.510.324
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.726.462	1.932.158
Gæld til banker		3.072.490	26.079.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.738.420	1.398.369
Selskabsskat		3.299.539	4.582.650
Anden gæld		4.729.349	7.667.064
Periodeafgrænsningsposter		485.121	498.069
Deposita		1.603.065	1.803.855
Kortfristede gældsforpligtelser		25.654.446	43.961.547
Gældsforpligtelser		146.442.288	166.471.871
Passiver		1.017.398.475	989.068.241
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		
Nærtstående parter	16		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.08.24	204.137.000	608.329.403	812.466.403
Årets resultat		47.786.020	47.786.020
Egenkapital 31.07.25	204.137.000	656.115.423	860.252.423

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

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Årets resultat	47.786.020	58.046.611
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	15.162.460	14.608.548
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-30.065.279	-39.008.375
Skat af årets resultat	4.838.693	5.079.433
Ændring i tilgodehavender	-812.730	124.604
Ændring i leverandørgæld mv.	6.188.598	-190.164
Pengestrømme fra ordinær drift	43.097.762	38.660.657
Betalt selskabsskat	-5.548.007	-1.821.674
Pengestrøm fra driftsaktivitet	37.549.755	36.838.983
Køb af materielle anlægsaktiver	-18.809.637	-26.247.031
Salg af materielle anlægsaktiver	5.884	534.000
Udlån til tilknyttede virksomheder	510.191	-10.496.638
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-18.293.562	-36.209.669
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.928.178	-1.890.727
Afdrag på gæld til banker	-23.006.892	-31.670.655
Udbetalt udbytte i datterselskab	0	25.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-24.935.070	-8.561.382
Ændringer i likvider	-5.678.877	-7.932.068
Likvider, primo	29.713.220	37.645.288
Likvider, ultimo	24.034.343	29.713.220
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	399.605	2.194.974
Værdipapirer medtaget som likvider	23.634.738	27.518.246
Likvider i alt	24.034.343	29.713.220

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personalemkostninger		
Lønninger	4.636.573	4.507.900
Pensioner	372.472	310.241
Andre omkostninger til social sikring	74.757	70.214
	5.083.802	4.888.355
Gennemsnitligt antal beskæftigede	8	8
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.802.003	4.190.992
	2.802.003	4.190.992
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.185.858	5.204.029
Regulering af udskudt skat	573.798	-124.564
Regulering af skat vedr. tidligere år	79.037	-32
	4.838.693	5.079.433
4. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Kostpris primo	32.000.000	32.000.000
Kostpris ultimo	32.000.000	32.000.000
Af- og nedskrivninger primo	-4.266.667	-2.133.333
Årets afskrivninger	-2.133.333	-2.133.333
Af- og nedskrivninger ultimo	-6.400.000	-4.266.666
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.600.000	27.733.334
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

	2025	2024
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	714.981.231	689.722.194
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	18.693.019	25.793.037
Afgang i årets løb	-5.884	-534.000
Kostpris ultimo	733.668.366	714.981.231
Af- og nedskrivninger primo	-182.014.624	-169.793.354
Årets afskrivninger	-12.784.329	-12.221.270
Af- og nedskrivninger ultimo	-194.798.953	-182.014.624
Regnskabsmæssig værdi ultimo	538.869.413	532.966.607
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	3.951.186	3.497.192
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	116.618	453.994
Kostpris ultimo	4.067.804	3.951.186
Af- og nedskrivninger primo	-2.112.915	-1.900.637
Årets afskrivninger	-244.797	-212.278
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.357.712	-2.112.915
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.710.092	1.838.271
8. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	100.000	100.000
Kostpris ultimo	100.000	100.000
Af- og nedskrivninger primo	-100.000	-58.333
Årets afskrivninger	0	-41.667
Af- og nedskrivninger ultimo	-100.000	-100.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	2025	2024
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris primo	606.204.727	606.204.727
Kostpris ultimo	606.204.727	606.204.727
Opskrivninger primo	-227.954.755	-241.963.130
Årets resultat	29.649.470	38.592.566
Årets regulering på intern avance	415.809	415.809
Udbytte	0	-25.000.000
Opskrivninger ultimo	-197.889.476	-227.954.755
Regnskabsmæssig værdi ultimo	408.315.251	378.249.972
<i>Årets resultat kan specificeres således:</i>		
Årets resultat	29.649.470	38.592.566
Åres regulering af intern avance	415.809	415.809
Indregnet i resultatopgørelsen	30.065.279	39.008.375
<i>Regnskabsmæssig værdi sammensætter sig således:</i>		
Louises Hus A/S, 100%	128.966.344	105.208.362
Vimmelskftet A/S, 100%	40.331.809	35.622.751
Frederiksgade A/S, 100%	43.280.447	42.021.466
Elefanthuset KBH A/S, 100%	192.921.681	192.657.197
United Properties A/S, 100%	2.814.970	2.740.196
	408.315.251	378.249.972

10. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Louises Hus A/S	Horsens	100,00	145.182.940	23.342.172
Vimmelskftet A/S	Horsens	100,00	40.331.809	4.709.057
Frederiksgade A/S	Horsens	100,00	43.280.446	1.258.981
Elefanthuset KBH A/S	Horsens	100,00	192.921.681	264.486
United Properties A/S	Horsens	100,00	2.814.970	74.774
			424.531.846	29.649.470

11. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Koncernlån	17.204.660	17.714.851
	17.204.660	17.714.851

Noter

2025

12. Oplysninger om dagsværdi for børsnoterede værdipapirer

Dagsværdi pr. 31. juli	23.634.738
	23.634.738

Årets ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	984.695
	984.695

13. 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:

	2025	2024
Indenfor 1 år	1.726.462	1.932.158
Mellem 1 - 5 år	6.124.420	6.596.752
Efter 5 år	114.663.422	115.913.572
	122.514.304	124.442.482
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.726.462	-1.932.158
	120.787.842	122.510.324
Gæld til realkreditinstitutter	120.787.482	122.510.324
	120.787.482	122.510.324

14. 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.

15. 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 2025 udgør 126,7 mio. DKK.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev på 45 mio. DKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2025 udgør 126,7 mio DKK.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev på 39,5 mio. DKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2025 udgør 80,7 mio DKK.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på 25,2 mio. DKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2025 udgør 63,7 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

16. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskab for :

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