Nine United Properties Denmark A/S

Havnen 1
8700 Horsens

Årsrapport for
2019/20

CVR-nr. 27090664

Generalforsamling afholdt
den 25. november 2020

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
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 for Nine United Properties Denmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis 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 25. november 2020

Direktion

Mogens Viktor Madsen
Direktør

Bestyrelse

Troels Holch Povlsen Formand	Niels Holch Povlsen Medlem	Merete Bech Povlsen Medlem

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 2019 - 31. juli 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25. november 2020

Partner Revision
statsautorisieret 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 2019 - 31. juli 2020
Bestyrelse	Troels Holch Povlsen Niels Holch Povlsen Merete Bech Povlsen	
Direktion	Mogens Viktor Madsen, Direktør	
Revisor	Partner Revision statsautorisieret 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 2020/21.

Hoved- og nøgletal

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

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	15.018	18.335	18.394	17.029	20.417
Finansielle indtægter	-1.089	6.480	-1.921	14.035	5.015
Finansielle omkostninger	-807	-4.804	-4.792	-773	-5.314
Årets resultat	9.542	16.445	7.557	23.738	10.980
Balance:					
Balancesum	833.311	821.608	807.964	805.417	785.745
Egenkapital i alt	716.029	706.487	690.042	682.485	664.808
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	20.103	22.811	26.016	35.575	22.247
Investeringsaktivitet	-4.821	-1.057	204.550	-23.433	-46.407
Finansieringsaktivitet	-1.627	-106.597	-209.388	-1.436	44.788
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad (%)	86	86	85	85	85
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	1	2	1	4	2

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nine United Properties Denmark A/S for 2019/20 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 kr.

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 finansiel 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Disse opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt 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 den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger, koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel 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 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, royalities 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 fremførelsesberettigede 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.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		**27.219.204**	**30.383.626**
Personaleomkostninger	1	-3.434.520	-3.301.138
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-8.767.094	-8.747.263
Driftsresultat		**15.017.590**	**18.335.225**
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-3.889.581	3.249.108
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.233	0
Andre finansielle indtægter		2.777.089	3.230.958
Andre finansielle omkostninger		-807.115	-4.804.380
Resultat før skat		**13.121.216**	**20.010.911**
Skat af årets resultat	2	-3.579.612	-3.565.601
Årets resultat		**9.541.604**	**16.445.310**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.541.604	16.445.310
Resultatdisponering		**9.541.604**	**16.445.310**

Balance 31. juli 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Goodwill	3	360.000	720.000
Immaterielle anlægsaktiver		**360.000**	**720.000**
Grunde og bygninger	4	408.367.068	411.871.959
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	150.728	221.630
Indretning af lejede lokaler	6	71.667	81.667
Materielle anlægsaktiver		**408.589.463**	**412.175.256**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	354.928.612	358.818.193
Finansielle anlægsaktiver		**354.928.612**	**358.818.193**
Anlægsaktiver		**763.878.075**	**771.713.449**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		855.028	162.643
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.072.274	8.039
Andre tilgodehavender		820.864	1.018.801
Periodeafgrænsningsposter		750.683	425.847
Tilgodehavender		**7.498.849**	**1.615.330**
Værdipapirer		**54.034.210**	**37.185.692**
Likvide beholdninger		**7.899.662**	**11.093.496**
Omsætningsaktiver		**69.432.721**	**49.894.518**
Aktiver		**833.310.796**	**821.607.967**

Balance 31. juli 2020

Passiver	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		204.137.000	204.137.000
Overført resultat		511.892.062	502.350.459
Egenkapital	9	**716.029.062**	**706.487.459**
Hensættelser til udskudt skat		10.474.581	10.510.718
Hensatte forpligtelser		**10.474.581**	**10.510.718**
Gæld til realkreditinstitutter		90.798.687	92.475.634
Anden gæld		344.489	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	**91.143.176**	**92.475.634**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.511.872	1.462.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		344.336	303.673
Gæld til tilknyttede virksomheder		401.489	245.956
Selskabsskat		3.615.756	242.111
Anden gæld		6.926.352	6.220.829
Periodeafgrænsningsposter		969.292	1.252.339
Deposita		1.894.880	2.407.213
Kortfristede gældsforpligtelser		**15.663.977**	**12.134.156**
Gældsforpligtelser		**106.807.153**	**104.609.790**
Passiver		**833.310.796**	**821.607.967**

Eventualforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12

Pengestrømsopgørelse

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Årets resultat	9.541.604	16.445.310
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	8.767.094	8.747.263
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	3.889.581	-3.249.108
Skat af årets resultat	3.579.612	3.565.601
Ændring i tilgodehavender	-5.883.519	2.339.257
Ændring i leverandørgæld mv.	450.824	1.174.468
Pengestrømme fra ordinær drift	**20.345.196**	**29.022.791**
Betalt selskabsskat	-242.104	-6.211.930
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**20.103.092**	**22.810.861**
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.821.298	-1.056.627
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**-4.821.298**	**-1.056.627**
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.627.110	-1.329.873
Kontant kapitalforhøjelse, datterselskab	0	-100.000.000
Køb af kapitalandele i datterselskab	0	-5.267.193
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**-1.627.110**	**-106.597.066**
Ændringer i likvider	**13.654.684**	**-84.842.832**
Likvider, primo	48.279.188	133.122.020
Likvider, ultimo	**61.933.872**	**48.279.188**
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	7.899.662	11.093.496
Værdipapirer medtaget som likvider	54.034.210	37.185.692
Likvider i alt	**61.933.872**	**48.279.188**

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.110.453	2.946.676
Pensioner	169.997	148.050
Andre omkostninger til social sikring	46.641	44.387
Andre personaleomkostninger	107.429	162.025
	3.434.520	**3.301.138**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4

2. Skat af årets resultat		
Skat af skattepligtig indkomst	3.615.749	3.613.095
Udskudt skat	-36.137	-47.494
	3.579.612	**3.565.601**

3. Goodwill		
Kostpris primo	3.259.314	3.259.314
Kostpris ultimo	**3.259.314**	**3.259.314**
Af- og nedskrivninger primo	-2.539.314	-2.179.314
Årets afskrivninger	-360.000	-360.000
Af- og nedskrivninger ultimo	**-2.899.314**	**-2.539.314**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**360.000**	**720.000**

4. Grunde og bygninger

	2020	2019
Kostpris primo	542.520.806	541.539.862
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.821.298	980.941
Kostpris ultimo	**547.342.104**	**542.520.803**
Af- og nedskrivninger primo	-130.648.844	-122.323.561
Årets afskrivninger	-8.326.192	-8.325.283
Af- og nedskrivninger ultimo	**-138.975.036**	**-130.648.844**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**408.367.068**	**411.871.959**

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	1.633.779	1.558.093
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	75.686
Kostpris ultimo	**1.633.779**	**1.633.779**
Af- og nedskrivninger primo	-1.412.149	-1.360.169
Årets afskrivninger	-70.902	-51.980
Af- og nedskrivninger ultimo	**-1.483.051**	**-1.412.149**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**150.728**	**221.630**

6. Indretning af lejede lokaler

Kostpris primo	100.000	100.000
Kostpris ultimo	**100.000**	**100.000**
Af- og nedskrivninger primo	-18.333	-8.333
Årets afskrivninger	-10.000	-10.000
Af- og nedskrivninger ultimo	**-28.333**	**-18.333**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**71.667**	**81.667**

	2020	2019
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris primo	611.522.975	506.255.782
Tilgang i årets løb	0	105.267.193
Kostpris ultimo	**611.522.975**	**611.522.975**
Opskrivninger primo	-252.704.782	-255.953.890
Årets regulering på intern avance	459.381	459.382
Årets resultat	-4.348.962	2.789.726
Opskrivninger ultimo	**-256.594.363**	**-252.704.782**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**354.928.612**	**358.818.193**
Regnskabsmæssig værdi sammensætter sig således:		
Aktieselskabet af 1.8.2013, 100%	5.926.897	5.222.308
Louises Hus A/S, 100%	72.120.261	67.669.841
Vimmelskaftet A/S, 100%	27.600.514	29.442.338
Frederiksgade A/S, 100%	41.861.490	42.680.239
Elefanthuset KBH A/S, 100%	202.912.563	208.808.578
United Properties A/S, 100%	4.506.887	4.994.889
	354.928.612	**358.818.193**

8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Aktieselskabet af 1.8.2013	Horsens	100,00	7.844.109	661.017
Louises Hus A/S	Horsens	100,00	90.415.899	4.034.611
Vimmelskaftet A/S	Horsens	100,00	27.600.514	-1.841.824
Frederiksgade A/S	Horsens	100,00	41.861.489	-818.749
Elefanthuset KBH A/S	Horsens	100,00	202.912.563	-5.896.014
United Properties A/S	Horsens	100,00	4.506.887	-488.003
			375.141.461	**-4.348.962**

9. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	204.137.000	502.350.458	706.487.458
Forslag til årets resultatdisponering		9.541.604	9.541.604
	204.137.000	**511.892.062**	**716.029.062**

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

10. 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:

	2019/20	2018/19
Indenfor 1 år	1.511.872	1.462.035
Mellem 1 - 5 år	6.854.771	6.436.837
Efter 5 år	84.288.405	86.038.797
	92.655.048	**93.937.669**
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.511.872	-1.462.035
	91.143.176	**92.475.634**
Gældsforpligtelsen vedrører følgende:		
Anden gæld	344.489	0
Gæld til realkreditinstitutter	90.798.687	92.475.634
	91.143.176	**92.475.634**

11. Eventualforpligtelser

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

12. 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 2020 udgør 121,5 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 2020 udgør 121,5 mio DKK.

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