

## **Niehus Finans A/S**

**Sindalsvej 8  
8240 Risskov**

**CVR-nr. 78 86 55 12**

## **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 17/11 2022

---

Torben Helge Huss  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Niehus Finans A/S  
Sindalsvej 8  
8240 Risskov

CVR-nr.: 78 86 55 12  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022  
Stiftet: 10. september 1985  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Torben Helge Huss, formand  
Lars Elfrom Hansen  
Claus Huss

### Direktion

Claus Huss, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Niehus Finans 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 17. november 2022

### Direktion

Claus Huss  
direktør

### Bestyrelse

Torben Helge Huss  
formand

Lars Elfrom Hansen

Claus Huss

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Niehus Finans A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Niehus Finans A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Horsens, den 17. november 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom og forestå erhvervsmæssig udlejning, at eje driftsmidler og forestå erhvervsmæssig udlejning, at besidde kapital eller på anden måde finansielle aktiviteter, samt at udfører konsulentbistand og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 8.031.718, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 27.358.219.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niehus Finans A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb som vedrører regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	68 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>13.197.278</b>	<b>12.759.137</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(2.271.187)</u>	<u>(2.137.848)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>10.926.091</b>	<b>10.621.289</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(768.124)</u>	<u>(318.850)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.157.967</b>	<b>10.302.439</b>
Finansielle indtægter	2	142.000	1.300
Finansielle omkostninger		<u>(54.881)</u>	<u>(234.557)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.245.086</b>	<b>10.069.182</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(2.213.368)</u>	<u>(2.215.211)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.031.718</u></b>	<b><u>7.853.971</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		3.000.000	3.600.000
Overført resultat		<u>5.031.718</u>	<u>4.253.971</u>
		<b><u>8.031.718</u></b>	<b><u>7.853.971</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.236.133	19.388.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.150.744	3.041.662
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>23.386.877</u></b>	<b><u>22.429.962</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>23.386.877</u></b>	<b><u>22.429.962</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.799.296	2.914.663
Andre tilgodehavender		8.609.000	14.001.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>16.408.296</u></b>	<b><u>16.915.963</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.754.818</u></b>	<b><u>431.197</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>18.163.114</u></b>	<b><u>17.347.160</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>41.549.991</u></b>	<b><u>39.777.122</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.166.355	1.166.355
Overført resultat		23.191.864	18.160.146
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.600.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>27.358.219</u></b>	<b><u>22.926.501</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>152.818</u>	<u>75.826</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>152.818</u></b>	<b><u>75.826</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.046.116</u>	<u>8.645.885</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>8.046.116</u></b>	<b><u>8.645.885</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	551.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.520.089	2.114.618
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.136.376	2.089.802
Anden gæld		<u>1.785.373</u>	<u>3.424.490</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.992.838</u></b>	<b><u>8.128.910</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.038.954</u></b>	<b><u>16.774.795</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>41.549.991</u></b>	<b><u>39.777.122</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	1.166.355	18.160.146	3.600.000	22.926.501
Betalt ordinært udbytte	0	0	(3.600.000)	(3.600.000)
Årets resultat	0	5.031.718	3.000.000	8.031.718
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>1.166.355</b>	<b>23.191.864</b>	<b>3.000.000</b>	<b>27.358.219</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.938.455	1.983.601
Pensioner	144.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	18.438	3.906
Andre personaleomkostninger	170.294	90.341
	<u><b>2.271.187</b></u>	<u><b>2.137.848</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	33.000	0
Andre finansielle indtægter	109.000	1.300
	<u><b>142.000</b></u>	<u><b>1.300</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.136.376	2.089.802
Årets udskudte skat	76.992	125.409
	<u><b>2.213.368</b></u>	<u><b>2.215.211</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2021	20.008.838	3.641.800
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.725.039</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>20.008.838</u>	<u>5.366.839</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	620.538	600.138
Årets afskrivninger	<u>152.167</u>	<u>615.957</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>772.705</u>	<u>1.216.095</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>19.236.133</u></b>	<b><u>4.150.744</u></b>

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.166.355 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. juli 2021	1.166.355	1.166.355	1.166.355	1.166.355	500.000
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>666.355</u>
<b>Virksomhedskapital</b>	<b><u>1.166.355</u></b>	<b><u>1.166.355</u></b>	<b><u>1.166.355</u></b>	<b><u>1.166.355</u></b>	<b><u>1.166.355</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	75.826	(49.583)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>76.992</u>	<u>125.409</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022</b>	<b><u>152.818</u></b>	<b><u>75.826</u></b>

### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	152.805	75.819
Låneomkostninger	<u>13</u>	<u>7</u>
	<b><u>152.818</u></b>	<b><u>75.826</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2021</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.145.885</u>	<u>8.597.116</u>	<u>551.000</u>	<u>5.888.000</u>
	<b><u>9.145.885</u></b>	<b><u>8.597.116</u></b>	<b><u>551.000</u></b>	<b><u>5.888.000</u></b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ved Stranden Holding 5 ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.597 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør i alt 19.236 t.kr.