

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Niehus Finans A/S

Sindalsvej 8  
8240 Risskov

CVR-nr. 78 86 55 12

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17/11 2025

---

Mads Reffstrup Pedersen  
Dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Niehus Finans A/S  
Sindalsvej 8  
8240 Risskov

CVR-nr.: 78 86 55 12  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 10. september 1985  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Torben Helge Huss, formand  
Claus Huss  
Mads Reffstrup Pedersen

### Direktion

Claus Huss, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 14. november 2025

### Direktion

Claus Huss  
direktør

### Bestyrelse

Torben Helge Huss  
formand

Claus Huss

Mads Reffstrup Pedersen

## 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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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

Horsens, den 14. november 2025

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
mne35455

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niehus Finans A/S for 2024/25 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 2024/25 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.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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:

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 68 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7-10 år 0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.070.536</b>	<b>10.151.169</b>
Personaleomkostninger	2	<u>677</u>	<u>(4.947.057)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.071.213</b>	<b>5.204.112</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(297.946)</u>	<u>(1.494.644)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.773.267</b>	<b>3.709.468</b>
Finansielle indtægter	3	390.030	774.396
Finansielle omkostninger	4	<u>(38.632)</u>	<u>(41.314)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.124.665</b>	<b>4.442.550</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(467.417)</u>	<u>(958.300)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.657.248</u></b>	<b><u>3.484.250</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.657.248</u>	<u>3.484.250</u>
		<b><u>1.657.248</u></b>	<b><u>3.484.250</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	18.779.632	18.931.799
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>176.450</u>	<u>322.229</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>18.956.082</u></b>	<b><u>19.254.028</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.956.082</u></b>	<b><u>19.254.028</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.204.143	0
Andre tilgodehavender		<u>407</u>	<u>21.390.844</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>30.204.550</u></b>	<b><u>21.390.844</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>614.699</u></b>	<b><u>11.065.871</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>30.819.249</u></b>	<b><u>32.456.715</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>49.775.331</u></b>	<b><u>51.710.743</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.166.355	1.166.355
Overført resultat		<u>36.580.917</u>	<u>34.923.669</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>37.747.272</u></b>	<b><u>36.090.024</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>484.676</u>	<u>395.285</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>484.676</u></b>	<b><u>395.285</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.402.731</u>	<u>6.950.255</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>6.402.731</u></b>	<b><u>6.950.255</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	550.165	550.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.214	918.155
Skyldigt sambeskatningsbidrag		378.026	953.062
Anden gæld		<u>4.162.247</u>	<u>5.853.596</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.140.652</u></b>	<b><u>8.275.179</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.543.383</u></b>	<b><u>15.225.434</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.775.331</u></b>	<b><u>51.710.743</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	1.166.355	34.923.669	36.090.024
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.657.248</u>	<u>1.657.248</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>1.166.355</u></b>	<b><u>36.580.917</u></b>	<b><u>37.747.272</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	4.825.390
Pensioner	0	108.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>(677)</u>	<u>13.667</u>
	<u>(677)</u>	<u>4.947.057</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	204.143	0
Andre finansielle indtægter	185.887	399.659
Valutakursgevinster	<u>0</u>	<u>374.737</u>
	<u>390.030</u>	<u>774.396</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>38.632</u>	<u>41.314</u>
	<u>38.632</u>	<u>41.314</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	378.026	953.062
Årets udskudte skat	<u>89.391</u>	<u>5.238</u>
	<u><b>467.417</b></u>	<u><b>958.300</b></u>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>20.051.355</u>	<u>1.557.538</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>20.051.355</u>	<u>1.557.538</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	1.119.556	1.235.309
Årets afskrivninger	<u>152.167</u>	<u>145.779</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>1.271.723</u>	<u>1.381.088</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<u><b>18.779.632</b></u>	<u><b>176.450</b></u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2024	395.285	390.047
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>89.391</u>	<u>5.238</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2025</b>	<u><b>484.676</b></u>	<u><b>395.285</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.500.621</u>	<u>6.952.896</u>	<u>550.165</u>	<u>4.240.971</u>
	<u>7.500.621</u>	<u>6.952.896</u>	<u>550.165</u>	<u>4.240.971</u>

### 9 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.953 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør i alt 18.779 t.kr.

## Noter til årsrapporten