

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

www.grantthornton.dk

TH Byg ApS

Overgårdsvej 1, 8970 Havndal

CVR-nr. 37 15 26 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2025.

Torben Høj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TH Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havndal, den 19. marts 2025

Direktion

Torben Høj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TH Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TH Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 19. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	TH Byg ApS Overgårdsvej 1 8970 Havndal
	CVR-nr.: 37 15 26 92
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 9. regnskabsår
Direktion	Torben Høj
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Danske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	638.746	1.062.596
Værdiregulering af investeringsejendomme	322.811	0
2 Personaleomkostninger	-473.054	-476.093
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.600	-13.767
Resultat før finansielle poster	468.903	572.736
Andre finansielle indtægter	120	6
Øvrige finansielle omkostninger	-14.264	-19.876
Resultat før skat	454.759	552.866
Skat af årets resultat	-102.176	-117.201
Årets resultat	352.583	435.665
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	217.583	313.665
Disponeret i alt	352.583	435.665

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.633	80.233
5 Investeringsejendomme	1.645.722	1.068.483
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.706.355</u>	<u>1.148.716</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.706.355</u>	<u>1.148.716</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.662	436.440
Tilgodehavende selskabsskat	36.078	0
Andre tilgodehavender	13.265	0
Periodeafgrænsningsposter	0	6.140
Tilgodehavender i alt	<u>212.005</u>	<u>442.580</u>
Likvide beholdninger	<u>464.847</u>	<u>733.163</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>676.852</u>	<u>1.175.743</u>
Aktiver i alt	<u>2.383.207</u>	<u>2.324.459</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.658.996	1.441.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Egenkapital i alt	<u>1.843.996</u>	<u>1.613.413</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	73.715	3.461
Hensatte forpligtelser i alt	<u>73.715</u>	<u>3.461</u>
Gældsforpligtelser		
6 Deposita	24.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.584	88.025
Selskabsskat	0	81.500
Anden gæld	326.912	538.060
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	441.496	707.585
Gældsforpligtelser i alt	<u>465.496</u>	<u>707.585</u>
Passiver i alt	<u>2.383.207</u>	<u>2.324.459</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.127.748	117.800	1.295.548
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	313.665	122.000	435.665
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.441.413	122.000	1.613.413
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	217.583	135.000	352.583
	50.000	1.658.996	135.000	1.843.996

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet består i at drive byggevirksomhed og assistance i tilknytning hertil.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	460.012	449.895
Pensioner	8.983	22.032
Andre omkostninger til social sikring	4.059	4.166
	<u>473.054</u>	<u>476.093</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	0	52.000
Afgang i årets løb	0	-52.000
Kostpris 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	-4.625
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	4.625
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	98.000	48.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december 2024	<u>98.000</u>	<u>98.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-17.767	-4.000
Årets afskrivninger	-19.600	-13.767
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-37.367</u>	<u>-17.767</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>60.633</u>	<u>80.233</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	1.068.483	225.000
Tilgang i årets løb	<u>254.428</u>	<u>843.483</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>1.322.911</u>	<u>1.068.483</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>322.811</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>322.811</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.645.722</u>	<u>1.068.483</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 215 m² beliggende i Randers Kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Investeringsejendom under udførelse er målt til kostpris.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, boligejendomme (%)	6,5	6,5

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	70	
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	10.163	0
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	0	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.646 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 89 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 104 t.kr.

6. Deposita

Deposita i alt	24.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	24.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	24.000	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TH Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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