

A4 revision ApS  
Rude Havvej 15B  
8300 Odder

Telefon 8654 5100

mail [info@a4revision.dk](mailto:info@a4revision.dk)  
www [a4revision.dk](http://a4revision.dk)

CVR.nr. 2920 5043  
Bank Nordea, Odder afd.  
1944 4376147288

## Årsrapport for 1. oktober 2017 – 30. september 2018

01.10.17 - 30.09.18  
(12. regnskabsår)

### TNørager Holding ApS

Bådsdal 5, Fannerup Mark  
8500 Grenå

CVR-nr. 29 61 18 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28 / 2 2019

Dirigent:

  
Thomas Nørager

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september</b>	<b>9</b>
<b>Balance 30. september</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TNørager Holding ApS for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenå, den 28/2 2019

**Direktion**

Thomas Nørager

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i TNørager Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TNørager Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odder, den 28/2 2019

**A4 Revision ApS**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**  
**CVR-NR. 29 20 50 43**  
**MNE nummer: MNE 6204**



Leif Møller  
Registreret revisor  
FSR - danske revisorer

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TNørager Holding ApS  
Bådsdal 5, Fannerup Mark  
8500 Grenå

E-mail: tn@danskhalbyggeri.dk

CVR-nr.: 29 61 18 31

Stiftet: 8. juni 2006

Hjemstedskommune: Norddjurs

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Thomas Nørager

**Tilknyttede virksomheder**

Byggefirmaet Juul & Nørager ApS

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er at besidde kapitalandele i datterselskaber samt investering i værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed. Selskabet investerer derudover i grunde og bygninger med salg og udlejning for øje.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har et overskud for regnskabsåret 2017/18 før skat på t.kr. 260 mod et underskud på t.kr. 54 året før. Årets resultat anses for utilfredsstillende. Ledelsen forventer bedre resultater i de kommende regnskabsår.

Der har ikke i regnskabsåret 2017/2018 været yderligere væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter eller økonomiske forhold.

## **Værdiansættelse af grunde og bygninger**

Selskabets grunde og bygninger er indregnet til anskaffelsessummen. Ledelsen henleder opmærksomheden på, at opgørelsen af værdien af selskabets grunde og bygninger er forbundet med usikkerhed på grund af situationen på boligmarkedet.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TNørager Holding ApS for 2017/18 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Handelsvirksomhed

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter for udlejning af ejendomme.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger relateret til udlejningsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteudgifter samt kursregulering af fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Finansielt leasede aktiver indregnes i balancen og behandles som øvrige materielle anlægsaktiver. Kostprisen er beregnet som nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	kr. 1.043.548

Offentlig ejendomsvurdering kr. 1.292.700.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Igangværende byggeri for egen regning

Igangværende byggeri for egen regning værdiansættes til kostpris og indirekte omkostninger af det udførte arbejde. (Er grund, støbning af fundament samt kloakering)

#### Tilgodehavender hos dattervirksomhed

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

#### Likvide beholdninger

Likvide midler indregnes til nominal værdi.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.816</b>	<b>44</b>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>34.816</b>	<b>44</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		268.597	-58
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-543	0
Andre finansielle omkostninger		43.749	41
<b>Resultat før skat</b>		<b>260.207</b>	<b>-54</b>
Skat af årets resultat	1	-51.200	0
<b>Årets resultat</b>		<b>311.407</b>	<b>-54</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		13.947	10
Årets resultat		311.407	-54
<b>Til disposition</b>		<b>325.354</b>	<b>-44</b>
Henlæggelse til reservefond for nettoopskrivning efter indre værdis metode		268.597	-58
Overført til næste år		56.757	14
<b>Disponeret i alt</b>		<b>325.354</b>	<b>-44</b>

## Balance 30. september

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og Bygninger		1.043.548	1.044
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.043.548</b>	<b>1.044</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		403.917	135
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>403.917</b>	<b>135</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.447.465</b>	<b>1.179</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Igangværende arbejder for fremmed regning		424.799	425
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.235	16
Udskudt skatteaktiv		66.000	15
Andre tilgodehavender		1.000	1
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>496.034</b>	<b>457</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.651</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>514.686</b>	<b>458</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.962.151</b>	<b>1.637</b>

## Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overkurs ved emission		10.000	10
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		273.917	5
Overført resultat		56.757	14
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>465.674</b>	<b>154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		580.000	580
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>580.000</b>	<b>580</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Depositum		19.500	20
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.130	125
Anden gæld		786.846	758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>916.477</b>	<b>902</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.496.477</b>	<b>1.482</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.962.151</b>	<b>1.637</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		
Eventualposter m.v.	3		
Nærtstående parter	4		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-51.200	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-51.200</b>	<b>0</b>

### 2 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret  
ejerpantebrev kr.1.025.000 med pant i byggegrunde på Kornblomstvej 1, 8585 Glesborg.  
ejerpantebrev kr.1.025.000 med pant i byggegrunde på Kornblomstvej 9, 8585 Glesborg.  
Realkreditpantebrev kr. 580.000 med pant i Glesborg By, Glesborg Matrikel 14ap  
Sikkerhed i aktier/anpartar med kr. 125.000 i Byggefirmaet Juul & Nørager ApS

### 3 **Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Byggefirmaet Juul & Nørager Holding ApS og hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 4 **Nærtstående parter**

TNørager Holding ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse**

Direktør Thomas Nørager

#### **Transaktioner med nærtstående parter**

Der har i regnskabsåret 2017/2018 været transaktioner med hovedaktionær, i form af lovlig mellemregning.

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

#### **Thomas Nørager**

Bådsdal 5, Fannerup Mk.

8500 Grenaa