

---

# ***Tirsbæk Bakker A/S***

Kystager 22, 7120 Vejle Øst

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 31 28 29 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /7 2016

Erik Svanvig  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Tirsbæk Bakker A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 22. juni 2016

## Direktion

Morten Hansen  
direktør

## Bestyrelse

Erik Svanvig  
formand

Lotte Preisler

Morten Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Tirsbæk Bakker A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tirsbæk Bakker A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 22. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Tirsbæk Bakker A/S  
Kystager 22  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 31 28 29 50  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Vejle

**Bestyrelse**

Erik Svanvig, formand  
Lotte Preisler  
Morten Hansen

**Direktion**

Morten Hansen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Tirsbæk Bakker A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at forestå udstykning samt projektudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 3.036.701, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 12.216.388.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Aktivitetsniveauet i 2015/16 har været højt med byggemodning af mere end 50 grunde, hvoraf 37 er solgt i regnskabsåret. Samtidig er der påbegyndt opførelse af tæt lavt byggeri (gårdhavehuse) for egen regning med henblik på udlejning.

Der er i den forbindelse indgået samarbejde med Boligforeningen Østerbo, der i regnskabsåret ligeledes har erhvervet et grundstykke med henblik på opførelse af 16 almennyttige boliger. Boligforeningen skal forestå udlejningen og administration af såvel egne boliger som de boliger der opføres af Tirsbæk Bakker A/S. Der er stor interesse i markedet for denne type boliger.

De samlede investeringer i byggemodning af grunde, etablering af støjvold og igangsætning af boligbyggeri har i regnskabsåret andraget mere end DKK 30 mio.

Resultatet er det bedste i selskabets levetid og er meget tilfredsstillende

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb og indtil medio juni 2016 solgt 22 grunde og reserveret 11 grunde. Den 5. juni 2016 afholdte boligforeningen Østerbo et åbent hus arrangement med fremvisning af en bolig på 120 m<sup>2</sup> til udlejning. De første 12 boliger vil være klar til udlejning 1. september 2016, og på dagen var der mere end 350 besøgende, der viste stor interesse for projektet. Så forventelig vil de 12 første boliger være udlejet inden sommerferien.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet fold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.180.326</b>	<b>4.364.851</b>
Personaleomkostninger		0	-42.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.180.326</b>	<b>4.322.851</b>
Finansielle indtægter		25.000	3.329
Finansielle omkostninger	1	-2.322.209	-3.013.704
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.883.117</b>	<b>1.312.476</b>
Skat af årets resultat	2	-846.416	-300.142
<b>Årets resultat</b>		<b>3.036.701</b>	<b>1.012.334</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		3.036.701	1.012.334
		<b>3.036.701</b>	<b>1.012.334</b>



# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde		65.662.349	78.898.122
Materielle anlægsaktiver under udførelse		18.099.261	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>83.761.610</b>	<b>78.898.122</b>
Andre tilgodehavender		2.000.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.761.610</b>	<b>78.898.122</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.863.844	2.905.819
Andre tilgodehavender		650.000	2.844.256
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.513.844</b>	<b>5.750.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.701.218</b>	<b>989.620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.215.062</b>	<b>6.739.695</b>
<b>Aktiver</b>		<b>95.976.672</b>	<b>85.637.817</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		7.216.388	4.179.687
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>12.216.388</b>	<b>9.179.687</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.193.245	12.319.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>10.193.245</b>	<b>12.319.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.127.479	2.072.876
Kreditinstitutter		6.851.000	7.269.183
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.189.620	989.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.410.457	12.038.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.127.109	41.156.770
Selskabsskat		846.416	300.142
Anden gæld		1.014.958	311.230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.567.039</b>	<b>64.138.685</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>83.760.284</b>	<b>76.458.130</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.976.672</b>	<b>85.637.817</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.676.572	1.717.527
Andre finansielle omkostninger	645.637	1.296.177
	<b>2.322.209</b>	<b>3.013.704</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	846.416	300.142
	<b>846.416</b>	<b>300.142</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris primo 1. maj	78.898.122	0
Tilgang i årets løb	16.191.880	14.206.967
Afgang i årets løb	-25.535.359	0
Overførsler i årets løb	-3.892.294	3.892.294
Kostpris primo 30. april	65.662.349	18.099.261
Ned- og afskrivninger 1. maj	0	0
Ned- og afskrivninger 30. april	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>65.662.349</b>	<b>18.099.261</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	0
Tilgang i årets løb	2.000.000
Kostpris 30. april	<u>2.000.000</u>
Nedskrivninger 1. maj	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. april	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>2.000.000</u></b>

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	5.000.000	4.179.687	9.179.687
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.036.701</u>	<u>3.036.701</u>
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>7.216.388</u></b>	<b><u>12.216.388</u></b>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt DKK 5.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.591.588	3.481.777
Mellem 1 og 5 år	8.601.657	8.837.668
Langfristet del	<u>10.193.245</u>	<u>12.319.445</u>
Inden for 1 år	<u>2.127.479</u>	<u>2.072.876</u>
	<b><u>12.320.724</u></b>	<b><u>14.392.321</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der stillet et realkreditpantebrev på TDKK 20.878.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for MH Holding, Vejle ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Tirsbæk Bakker A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af grunde og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på grunde.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter gældsbreve.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.



## **Regnskabspraksis**

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.

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.