



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruun's Galleri
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Time Development ApS

Årsrapport 2012

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 17/5 - 2013

Henning Fara Vestergaard
dirigent

CVR-nr. 33 35 82 02
998405 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Time Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 2. maj 2013
Direktion:



Henning Farre
Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Time Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Time Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 2. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Tom B. Lassen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Time Development ApS
c/o Time Group A/S
Ellemosen 1C
8680 Ry

CVR-nr.: 33 35 82 02
Stiftet: 30. november 2010
Hjemstedskommune: Ry
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012

Direktion

Henning Farre Vestergaard

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

Dirigent: Henning Vestergaard

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive erhvervsvirksomhed indenfor køb, salg og opførelse af projektsejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 60 tkr. og ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har solgt 11 ud af 13 projektejendomme, hvoraf 1 er solgt i indeværende regnskabsår.

Selskabet har i indeværende regnskabsår erhvervet to lejligheder, der begge er udlejet.

Virksomhedens forventede udvikling

For regnskabsåret 2013 forventes et aktivitetsniveau på niveau med 2012.

Resultatet for 2013 forventes at blive positivt.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har overtaget 10 boliger pr. 1. april 2013, som alle er udlejet.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Time Development ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Projektomsætning

Projektomsætning omfatter indtægter fra solgte projekter.

Salgssum for projekter indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

For øvrige indtægter anvendes ligeledes salgsmetoden.

Projektkostninger

Projektkostninger omfatter kostpris for solgte byggeprojekter samt øvrige omkostninger i forbindelse med projekternes drift og udvikling.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter fra pengeinstitut samt renter fra tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med modervirksomheden Time Group A/S.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år/scrapværdi 50 %
-----------	-----------------------

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

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og ejendomsprojekter til videresalg.

Projektbeholdning måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt eksterne omkostninger direkte knyttet til projektet.

Såfremt nettorealisationseværdien skønnes lavere end den bogførte værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forvente tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultatet

Selskabet har sammendraget posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger i posten bruttoresultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Resultatopgørelse

	Note	2012	2010/11 (13 mdr.)
Bruttofortjeneste		324.692	2.735.326
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4	-26.727	0
Resultat af primær drift		297.965	2.735.326
Finansielle indtægter	1	0	2.107
Finansielle omkostninger	2	-200.276	-389.401
Ordinært resultat før skat		97.689	2.348.032
Skat af årets resultat	3	-38.150	-587.000
Årets resultat		<u>59.539</u>	<u>1.761.032</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>59.539</u>	<u>1.761.032</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Balance

	Note	2012	2010/11
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Udlejningsejendomme		4.723.053	0
Anlægsaktiver i alt		4.723.053	0
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Projektbeholdning		3.740.577	5.610.865
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.049	17.393.781
Andre tilgodehavender		110.259	101.922
Periodeafgrænsningsposter		61.426	123.960
		201.734	17.619.663
Likvide beholdninger		87.343	412.239
Omsætningsaktiver i alt		4.029.654	23.642.767
AKTIVER I ALT		8.752.707	23.642.767

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Balance

	Note	2012	2010/11
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		81.000	81.000
Overført resultat		1.820.571	1.761.032
Egenkapital i alt		<u>1.901.571</u>	<u>1.842.032</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		2.696.735	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		3.415.475	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		617.000	30.000
Sambeskatningsbidrag		38.150	587.000
Anden gæld		83.776	21.183.735
		<u>4.154.401</u>	<u>21.800.735</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.851.136</u>	<u>21.800.735</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.752.707</u>	<u>23.642.767</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Noter

	<u>2012</u>	<u>2010/11</u> <u>(13 mdr.)</u>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitut	<u>0</u>	<u>2.107</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, pengeinstitut	112.510	0
Prioritetsrenter	27.953	0
Bankomkostninger	6.144	0
Rentetillæg, Skat	28.224	0
Renter, tilknyttede virksomheder	25.445	77.091
Projektrenter	<u>0</u>	<u>312.310</u>
	<u>200.276</u>	<u>389.401</u>
 3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>38.150</u>	<u>587.000</u>
 4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Udlejningse</u> <u>jendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012		0
Årets tilgang		<u>4.749.780</u>
Kostpris 31. december 2012		<u>4.749.780</u>
Afskrivninger 1. januar 2012		0
Årets afskrivninger		<u>26.727</u>
Afskrivninger 31. december 2012		<u>26.727</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>4.723.053</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 2012		<u>3.500.000</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Noter

5 Egenkapital

	Anpartska pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	81.000	1.761.032	1.842.032
Overført, jf. resultatdisponering	0	59.539	59.539
Egenkapital 31. december 2012	81.000	1.820.571	1.901.571

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2012	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	2.696.735	2.696.735	2.696.735

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.826 tkr., er der afgivet pant i udlejningsjendomme med en bogført værdi på 4.806 tkr. pr. 31. december 2012

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er deponeret ejerpantebreve på 3.500 tkr. i henholdsvis projekter og udlejningsejendomme (sekundær pant) med en samlet bogført værdi på 8.545 tkr. pr. 31. december 2012.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er der afgivet transport på 125 tkr. i deponeringskonto, som udgør 0 tkr. pr. 31. december 2012.

8 Ejerforhold

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

Time Group A/S
 Ellemosen 1C
 8680 Ry