



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

Vessøhus ApS

Årsrapport 2010/11 (fra selskabets stiftelse 30. november 2010 - 31. december 2011)

CVR-nr. 33 35 82 02
998405 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. november 2010 - 31. december 2011 for Vessøhus 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. november 2010 - 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 31. maj 2012

Direktion:



Henning Farre
Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vessøhus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vessøhus ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. november 2010 - 31. december 2011. 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. november 2010 - 31. december 2011 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 31. maj 2012

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Tom B. Lassen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 33 35 82 02
Stiftet: 30. november 2010
Hjemstedskommune: Skanderborg
Regnskabsår: 30. november 2010 - 31. december 2011

Direktion

Henning Farre Vestergaard

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruun's Galleri
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret 2011 solgt 10 ud af 13 projektsejendomme.

Virksomhedens forventede udvikling

For regnskabsåret 2012 forventes et aktivitetsniveau der er mindre end 2011.

Resultatet for 2012 forventes at blive på ca. 1 mio. kr. før skat.

Selskabet har efterfølgende solgt yderligere en ejendom, 7. marts 2012.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vessøhus ApS for 2010/11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultatet

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

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.

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

Anvendt regnskabspraksis

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 moder-virksomheden 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.

Balance

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og ejendomsprojekter til videresalg.

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

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

Tilgodehavender

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

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

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 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

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.

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

Resultatopgørelse

	2010/11
	Note (13 mdr.)
Bruttoresultat	2.735.326
Finansielle indtægter	1 2.107
Finansielle omkostninger	2 -389.401
Ordinært resultat før skat	2.348.032
Skat af ordinært resultat	3 -587.000
Årets resultat	<u>1.761.032</u>
 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	<u>1.761.032</u>

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

Balance

	Note	<u>2011</u>
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Projektbeholdning		<u>5.610.865</u>
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.393.781
Andre tilgodehavender		101.922
Periodeafgrænsningsposter		<u>123.960</u>
		<u>17.619.663</u>
Likvide beholdninger		<u>412.239</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>23.642.767</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>23.642.767</u></u>

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

Balance

	Note	2011
PASSIVER		
Egenkapital	4	
Anpartskapital		81.000
Overført resultat		<u>1.761.032</u>
Egenkapital i alt		<u>1.842.032</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder		617.000
Anden gæld		<u>21.183.735</u>
		<u>21.800.735</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>23.642.767</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Ejerforhold	6	

Årsregnskab 30. november 2010 - 31. december 2011

Noter

	2010/11 (13 mdr.)
1 Finansielle indtægter	
Renteindtægter, pengeinstitut	<u>2.107</u>
2 Finansielle omkostninger	
Renter tilknyttede virksomheder	77.091
Projektrenter	<u>312.310</u>
	<u>389.401</u>
3 Skat af ordinært resultat	
Skat af årets resultat	<u>587.000</u>
der specificeres således:	
Sambeskatningsbidrag	587.000
Regulering udskudt skat	<u>0</u>
	<u>587.000</u>

4 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. november 2010	81.000	0	81.000
Årets resultat	0	1.761.032	1.761.032
	<u>81.000</u>	<u>1.761.032</u>	<u>1.842.032</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser.

6 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