



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
Postboks 200
5100 Odense C

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

Bolig2u ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 29 41 27 58
474656 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Bolig2u 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.

Odense, den 24. maj 2013

Direktion:

Per Wilhelm Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bolig2u ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig2u 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for reetablering af selskabets kapital.

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 24. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Eilertsen
statsaut. revisor

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Bolig2u ApS
Fuglebakken 228
Snestrup
5210 Odense NV
CVR-nr.: 29 41 27 58
Stiftet: 10. marts 2006
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Per Wilhelm Nielsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5000 Odense C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 24. maj 2013.
Dirigent: Per Wilhelm Nielsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 58 tkr. mod et underskud i 2011 på 130 tkr. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør -1.682 tkr. pr. 31. december 2012.

Der er udarbejdet en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med henblik på revurdering af investeringsejendommenes dagsværdi. Denne udviser et gennemsnitligt afkast på ca. 5 %.

Selskabet er omfattet af Selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets bank har overfor selskabet skriftligt bekræftet, at banken indestår for selskabets forpligtelser indtil 1. juli 2014. Ydermere har Per Wilhelm Nielsen som kapitalejer i moderselskabet Wilhelm Holding ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring for Bolig2u ApS' kreditorer med et samlet tilgodehavende på 620 tkr. frem til 31. december 2013, som opført som ansvarlig lånekapital i balancen.

Selskabet forventer reetablering af kapitalen på sigt ved realisering af merværdier i ejendommene og dermed fremtidig drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurderingen af årsregnskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig2u ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		151.688	32.890
Finansielle indtægter		13.597	80.310
Finansielle omkostninger		-223.242	-242.893
Ordinært resultat før skat		-57.957	-129.693
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-57.957	-129.693
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-57.957	-129.693

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	2		
Ejendomme		<u>3.780.662</u>	<u>3.780.662</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.780.662</u>	<u>3.780.662</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>285.545</u>	<u>217.096</u>
		<u>285.545</u>	<u>217.096</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.066.207</u>	<u>3.997.758</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.807.026	-1.749.069
Egenkapital i alt		<u>-1.682.026</u>	<u>-1.624.069</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Ansvarlig lånekapital		619.879	619.660
Gæld til realkreditinstitutter		2.743.318	2.737.246
Banklån		1.977.570	1.957.024
		<u>5.340.767</u>	<u>5.313.930</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		277.116	205.151
Depositum fra lejere		70.350	62.746
Anden gæld		60.000	40.000
		<u>407.466</u>	<u>307.897</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.748.233</u>	<u>5.621.827</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.066.207</u>	<u>3.997.758</u>
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedr. ledelsesberetning

Årets resultat udgør et underskud på 58 tkr. mod et underskud i 2011 på 130 tkr. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør -1.682 tkr. pr. 31. december 2012.

Der er udarbejdet en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med henblik på revurdering af investeringsejendommenes dagsværdi. Denne udviser et gennemsnitligt afkast på ca. 5 %.

Selskabet er omfattet af Selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets bank har overfor selskabet skriftligt bekræftet, at banken indestår for selskabets forpligtelser indtil 1. juli 2014. Ydermere har Per Wilhelm Nielsen som kapitalejer i moderselskabet Wilhelm Holding ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring for Bolig2u ApS' kreditorer med et samlet tilgodehavende på 620 tkr. frem til 31. december 2013, som opført som ansvarlig lånekapital i balancen.

Selskabet forventer reetablering af kapitalen på sigt ved realisering af merværdier i ejendommene og dermed fremtidig drift via positivt resultat af primær drift, der kan dække de finansielle poster.

2 Materielle anlægsaktiver

	Ejendomme	I alt
Kostpris 1. januar 2012	3.780.662	3.780.662
Afskrivninger 1. januar 2012	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	3.780.662	3.780.662

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	-1.749.069	-1.624.069
Overført, jf. resultatdisponering	0	-57.957	-57.957
Egenkapital 31. december 2012	125.000	-1.807.026	-1.682.026

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012
Ansvarlig lånekapital	619.660	619.879
Prioritetsgæld	2.737.246	2.743.318
Banklån	1.957.024	1.977.570
	<u>5.313.930</u>	<u>5.340.767</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Totalkredit/Totalbanken har taget pant i følgende:

Fuglebakken 228:

Pantebrev, Totalkredit: 1.008.000 kr.

Ejerpantebrev, Totalbanken: 200.000 kr.

Nonnetittevænget 21:

Pantebrev, Totalkredit: 956.000 kr.

Ejerpantebrev, Totalbanken: 200.000 kr.

Lotusvej 47:

Pantebrev, Totalkredit: 788.000 kr.

Ejerpantebrev, Totalbanken: 225.000 kr.