



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 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 3. juni _____ 20__14__

Per Wilhelm Nielsen
dirigent

CVR-nr. 29 41 27 58
474.656 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Bolig2u ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juni 2014
Direktion:

Per Wilhelm Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bolig2u ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig2u ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. juni 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Bolig2u ApS
Fasanvej 29
5230 Odense M

CVR-nr.: 29 41 27 58
Stiftet: 10. marts 2006
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Per Wilhelm Nielsen, adm. direktør

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5000 Odense C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. juni 2014 på selskabets adresse.

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 overskud på 35 tkr. mod et underskud i 2012 på 58 tkr. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør -1.647 tkr. pr. 31. december 2013.

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

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 2013 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er derfor sambeskattet med Wilhelm Holding ApS.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

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	2013	2012
Bruttofortjeneste		191.982	151.688
Finansielle indtægter		13.389	13.597
Finansielle omkostninger		-170.592	-223.242
Ordinært resultat før skat		34.779	-57.957
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		34.779	-57.957
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.779	-57.957

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	1		
Ejendomme		3.780.662	3.780.662
Anlægsaktiver i alt		3.780.662	3.780.662
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		281.172	285.545
Andre tilgodehavender		8.634	0
		289.806	285.545
AKTIVER I ALT		4.070.468	4.066.207

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	2		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.772.247	-1.807.026
Egenkapital i alt		<u>-1.647.247</u>	<u>-1.682.026</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital		618.246	619.879
Gæld til realkreditinstitutter		2.739.942	2.743.318
Banklån		1.977.568	1.977.570
		<u>5.335.756</u>	<u>5.340.767</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		279.527	277.116
Depositum fra lejere		58.900	70.350
Anden gæld		43.532	60.000
		<u>381.959</u>	<u>407.466</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.717.715</u>	<u>5.748.233</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.070.468</u>	<u>4.066.207</u>
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Fuglebakken 228	Nonnetitte- vænget 21	Lotusvej 47	I alt
Kostpris 1. januar 2013	1.384.501	1.224.313	1.171.848	3.780.662
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	1.384.501	1.224.313	1.171.848	3.780.662
Offentlig ejendomsvurdering 31. december 2013	940.000	900.000	1.000.000	2.840.000

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	-1.807.026	-1.682.026
Overført, jf. resultatdisponering	0	34.779	34.779
Egenkapital 31. december 2013	125.000	-1.772.247	-1.647.247

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Wilhelm Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Wilhelm Holding ApS i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

4 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.