

Boligselskabet 3B ApS

Søndervej 62

5672 Broby

CVR-nr. 29 91 89 96

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22. maj 2019

Michael Egeberg Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Boligselskabet 3B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brobyværk, den 22. maj 2019

Direktion

Michael Egeberg Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Boligselskabet 3B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet 3B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 22. maj 2019

HEDELUND

revision & rådgivning
CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19849

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boligselskabet 3B ApS
Søndervej 62
5672 Broby

Telefon: 22 11 63 10

CVR-nr.: 29 91 89 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn kommune

Direktion

Michael Egeberg Rasmussen

Revisor

HEDELUND
revision & rådgivning
Østerbro 4
5690 Tommerup

Pengeinstitut

Nordfyns Bank
Adelgade 49
5400 Bogense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 332.467, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.862.811.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet 3B ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode hvor huslejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og ejendomsservice.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likviditet, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		455.306	409
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		455.306	409
Værdireguleringer af investeringsaktiver		143.506	2
Resultat før finansielle poster		598.812	411
Finansielle omkostninger	1	-174.838	-139
Resultat før skat		423.974	272
Skat af årets resultat	2	-91.507	-58
Årets resultat		<u>332.467</u>	<u>214</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		108.000	106
Overført resultat		224.467	108
		<u>332.467</u>	<u>214</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>6.680.000</u>	<u>6.529</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.680.000</u>	<u>6.529</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.680.000</u>	<u>6.529</u>
Andre tilgodehavender		7.980	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.637</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>14.617</u>	<u>8</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.617</u>	<u>8</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.694.617</u></u>	<u><u>6.537</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		1.629.811	1.405
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>106</u>
Egenkapital	4	<u>1.862.811</u>	<u>1.636</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>294.595</u>	<u>270</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>294.595</u>	<u>270</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.572.160	2.695
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>959</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.572.160</u>	<u>3.654</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	169.500	265
Kreditinstitutter		38	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.637	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		198.903	90
Selskabsskat		66.975	58
Anden gæld		<u>495.998</u>	<u>507</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>965.051</u>	<u>977</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.537.211</u>	<u>4.631</u>
Passiver i alt		<u><u>6.694.617</u></u>	<u><u>6.537</u></u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.625	4
Andre finansielle omkostninger	167.213	135
	<u>174.838</u>	<u>139</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	66.975	58
Årets udskudte skat	24.532	0
	<u>91.507</u>	<u>58</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018		4.996.626
Tilgang i årets løb		6.494
Kostpris 31. december 2018		<u>5.003.120</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		1.533.374
Årets værdireguleringer		143.506
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>1.676.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>6.680.000</u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 7,50 %. Det kan opgøres til 7,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	7.180.000	6.680.000	6.250.000
Ændring i dagsværdi	500.000	0	-430.000

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.405.344	105.800	1.636.144
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	224.467	108.000	332.467
Egenkapital 31. december 2018	125.000	1.629.811	108.000	1.862.811

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.824.582	3.741.660	169.500	2.868.500
Andre kreditinstitutter	1.093.871	0	0	0
	3.918.453	3.741.660	169.500	2.868.500

Noter

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Broby Byg & Bo Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør t.kr. 10 pr. 31. december 2018, heraf er t.kr. 10 indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.742, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 6.830.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 300 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 300 til sikkerhed for bankgæld.