

BOLIGSELSKABET 3B ApS

Søndervej 62
5672 Broby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/05/2016

Michael Egeberg Rasmussen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BOLIGSELSKABET 3B ApS
Søndervej 62
5672 Broby

Telefonnummer: 22116310
Fax: 59556310
CVR-nr: 29918996
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Sparekassen Fyn
Søndergade 17
5000 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Boligselskabet 3B ApS. Den samlede ledelse erklærer:

- At årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.
- At det er ledelsens ansvar at aflægge årsrapporten.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brobyværk, den 26/05/2016

Direktion

Michael Egeberg Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Boligselskabet 3B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet 3B ApS for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 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 revisorer's 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.

Faaborg, 26/05/2016

Lone Krog Christensen

Registreret revisor, medlem af FSR, danske revisorer

REVISION FAABORG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 32060242

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Årsrapporten er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift, og er aflagt efter følgende vurderings- og afskrivningsprincipper.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Der er ændret i den regnskabsmæssige behandling af udskudt skat af beregnet ejendomsavance. Der har ikke tidligere været afsat udskudt skat af beregnet ejendomsavance. Ændringen giver et bedre retvisende billede.

Den beløbsmæssige indvirkning på sidste års tal udgør for resultatet et tillæg på kr. 12.760, for aktiver en reduktion på kr. 9.804 og for egenkapitalen en reduktion på kr. 181.193. Sidste års ændring af udskudt skat er reduceret med kr. 12.760. Der er ingen ændring af sidste års aktuelle skat.

Den beløbsmæssige indvirkning på indeværende års tal udgør for resultatet en reduktion på kr. 41.860, for aktiver en reduktion på kr. 10.899 og for egenkapitalen en reduktion på kr. 223.053. Indeværende års ændring af udskudt skat er forøget med kr. 41.860. Der er ingen ændring af indeværende års aktuelle skat.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger i en post benævnt bruttfortjeneste i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode hvor huslejen forfalder.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom samt forsikringer og skatter.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelse med de beløb, der vedr. regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model (Colliers, MarkedsPuls), hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye og forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsdrift, udlejningsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investerings-ejendom til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -tilgodehavender, herunder sambeskatningsbidrag, 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 gældsmetode 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelser i årsregnskabsloven § 48 valgt at indregne forslag til udbytte for regnskabsåret som en gældsforpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		327.221	306.835
Resultat af ordinær primær drift		327.221	306.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		216.293	-24.155
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		866	837
Andre finansielle indtægter		39.074	10.375
Andre finansielle omkostninger		-178.065	-220.711
Ordinært resultat før skat		405.389	73.181
Skat af årets resultat		-77.257	-8.092
Årets resultat		328.132	65.089
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	99.800
Overført resultat		328.132	-34.711
I alt		328.132	65.089

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		6.293.270	5.326.270
Materielle anlægsaktiver i alt		6.293.270	5.326.270
Anlægsaktiver i alt		6.293.270	5.326.270
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.930	20.286
Andre tilgodehavender		1.647	4.244
Periodeafgrænsningsposter		6.937	0
Tilgodehavender i alt		25.514	24.530
Likvide beholdninger		0	40.361
Omsætningsaktiver i alt		25.514	64.891
Aktiver i alt		6.318.784	5.391.161

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		1.126.714	798.582
Egenkapital i alt		1.256.714	928.582
Hensættelse til udskudt skat		213.678	171.389
Hensatte forpligtelser i alt		213.678	171.389
Gæld til realkreditinstitutter		2.954.640	3.111.371
Kreditinstitutter i øvrigt		1.220.604	601.241
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	4.175.244	3.712.612
Gæld til realkreditinstitutter		117.665	114.200
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		119.163	66.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.158	22.227
Skyldig selskabsskat		34.968	13.916
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		255.194	261.835
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	99.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		673.148	578.578
Gældsforpligtelser i alt		4.848.392	4.291.190
Passiver i alt		6.318.784	5.391.161

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	130.000	798.582	928.582
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	328.132	328.132
Egenkapital, ultimo	130.000	1.126.714	1.256.714

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.072.305	117.665	2.954.640	2.447.542
Kreditinstitutter i øvrigt	1.339.749	119.145	1.220.604	664.890
	4.412.054	236.810	4.175.244	3.112.432

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af fast ejendom.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Broby Byg & Bo Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På ejendommen Søndergade 6, Broby er der tinglyst følgende hæftelser:

- Pantebrev til Totalkredit stort kr. 870.000.

På ejendommen Østerågade 18, Broby er der tinglyst følgende hæftelser:

- Pantebrev til Totalkredit stort kr. 795.000

På ejendommen Rolighedsvej 21, Broby er der tinglyst følgende hæftelser:

- Pantebrev til DLR stort kr. 1.676.000.
- Ejerpantebrev til Sparekassen Fyn stort kr. 100.000.

På ejendommen Krosgårdsvej 84, Broby er der tinglyst følgende hæftelser:

- Ejerpantebrev til Sparekassen Fyn stort kr. 750.000.