

Boligselskabet 3B ApS

Søndervej 62

5672 Broby

CVR-nr. 29 91 89 96

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22. maj 2017

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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 5. maj 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 5. maj 2017

HEDELUND

revision & rådgivning
CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boligselskabet 3B ApS
Søndervej 62
5672 Broby

Telefon: 22116310

CVR-nr.: 29 91 89 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn kommune

Direktion

Michael Egeberg Rasmussen

Revisor

HEDELUND
revision & rådgivning
Østerbro 4
5690 Tommerup

Pengeinstitut

Sparekassen Fyn
Søndergade 17
5000 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 365.320, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.622.034.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet 3B ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Fejl i egenkapitalopgørelsen primo

Der er konstateret en fejl i egenkapitalopgørelsen for 2015. Selskabskapitalen har siden regnskabsåret 2012 været bogført med kr. 130.000, mod kr. 125.000 som er selskabets korrekte selskabskapital. I beløbet er indeholdt en overkurs fra stiftelsen. Forholdet er korrigeret med en postering imellem selskabskapitalen og overført resultat. Fejlen har derfor ingen effekt på egenkapital i alt eller på balancesummen.

Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse med ovenstående.

Ændret årsregnskabslov

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gæld knyttet til investeringsaktiver til dagsværdi. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret således at gæld tilknyttet investeringsaktiver indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien pr. 31. december 2015 anvendes som grundlag for kostprisen for regnskabsåret 2016.

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som en gældsforpligtelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016 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 likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		416.877	327
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		416.877	327
Værdireguleringer af investeringsaktiver		215.862	216
Resultat før finansielle poster		632.739	543
Finansielle indtægter	1	2.789	40
Finansielle omkostninger		-160.531	-178
Resultat før skat		474.997	405
Skat af årets resultat	2	-109.677	-77
Årets resultat		365.320	328
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat		165.320	328
		365.320	328

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>6.525.413</u>	<u>6.293</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.525.413</u>	<u>6.293</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.525.413</u>	<u>6.293</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		70.566	17
Andre tilgodehavender		1.325	2
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.026</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>77.917</u>	<u>26</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77.917</u>	<u>26</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.603.330</u></u>	<u><u>6.319</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		1.297.034	1.132
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	4	<u>1.622.034</u>	<u>1.257</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>269.642</u>	<u>214</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>269.642</u>	<u>214</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.824.586	2.954
Andre kreditinstitutter		<u>1.103.703</u>	<u>1.221</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.928.289</u>	<u>4.175</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	244.900	237
Kreditinstitutter		11.342	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.263	146
Selskabsskat		53.713	35
Anden gæld		<u>413.147</u>	<u>255</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>783.365</u>	<u>673</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.711.654</u>	<u>4.848</u>
Passiver i alt		<u>6.603.330</u>	<u>6.319</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.664	1
Andre finansielle indtægter	1.125	39
	<u>2.789</u>	<u>40</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	53.713	35
Årets udskudte skat	55.964	42
	<u>109.677</u>	<u>77</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		4.977.950
Tilgang i årets løb		16.281
Kostpris 31. december 2016		<u>4.994.231</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		1.315.320
Årets værdireguleringer		215.862
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>1.531.182</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>6.525.413</u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 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	7,50	7,00	6,50
Dagsværdi	6.104.270	6.525.413	7.011.347
Ændring i dagsværdi	-421.143	0	485.934

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.131.714	0	1.256.714
Årets resultat	0	165.320	200.000	365.320
Egenkapital 31. december 2016	125.000	1.297.034	200.000	1.622.034

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.072.305	2.952.386	127.800	2.296.704
Andre kreditinstitutter	1.339.749	1.220.803	117.100	538.770
	4.412.054	4.173.189	244.900	2.835.474

Noter

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Broby Byg & Bo Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.952, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 6.525.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 850 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 850 til sikkerhed for bankgæld.