

Boligselskabet 3B ApS

**Søndervej 62
5672 Broby**

CVR-nr. 29 91 89 96

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

Michael Egeberg Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 26. juni 2024

Direktion

Michael Egeberg Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Boligselskabet 3B ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Boligselskabet 3B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 26. juni 2024

HEDELUND revision & rådgivning

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund
Statsautoriseret revisor
mne19849

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligselskabet 3B ApS Søndervej 62 5672 Broby
	CVR-nr.: 29 91 89 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn kommune
Direktion	Michael Egeberg Rasmussen
Revisor	HEDELUND revision & rådgivning Godkendt revisionsvirksomhed Østerbro 4 5690 Tommerup
Pengeinstitut	Nordfyns Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet 3B ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Fejl i udskudt skat primo

Der er konstateret en fejl i opgørelsen af udskudt skat pr. 31. december 2022. Forholdet er korrigeret på egenkapitalen primo. Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse med ovenstående. Udskudt skat pr. 31. december 2022 er forøget med t.kr. 57 og egenkapitalen er samtidig formindsket med t.kr. 57.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode hvor huslejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, omkostninger til administration mv.

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.

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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Ubebyggede grunde indregnes ikke til dagsværdi, men til kostpris.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender. Livide beholdninger måles til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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, gæld til selskabsdeltager og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttofortjeneste		492.277	310
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		492.277	310
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		142.029	-798
Resultat før finansielle poster		634.306	-488
Finansielle indtægter	1	110.103	0
Finansielle omkostninger	2	-134.706	-91
Resultat før skat		609.703	-579
Skat af årets resultat	3	-134.853	128
Årets resultat		474.850	-451
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	260
Overført resultat		474.850	-711
		474.850	-451

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.368.000	6.222
Materielle anlægsaktiver	4	<u>6.368.000</u>	<u>6.222</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.368.000</u>	<u>6.222</u>
Andre tilgodehavender		29.604	27
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	113.004	0
Periodeafgrænsningsposter		7.701	7
Tilgodehavender		<u>150.309</u>	<u>34</u>
Likvide beholdninger		<u>137.654</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>287.963</u>	<u>34</u>
Aktiver i alt		<u>6.655.963</u>	<u>6.256</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.209.996	1.735
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>260</u>
Egenkapital		<u>2.334.996</u>	<u>2.120</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>303.024</u>	<u>246</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>303.024</u>	<u>246</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.306.886</u>	<u>2.863</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.306.886</u>	<u>2.863</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	115.385	182
Banker		0	59
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.860	109
Gæld til tilknyttede virksomheder		314.539	444
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	63
Skyldigt sambeskatningsbidrag		77.770	47
Anden gæld		<u>167.503</u>	<u>123</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>711.057</u>	<u>1.027</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.017.943</u>	<u>3.890</u>
Passiver i alt		<u><u>6.655.963</u></u>	<u><u>6.256</u></u>
Personaleomkostninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.792.514	260.000	2.177.514
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-57.368	0	-57.368
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.735.146	260.000	2.120.146
Betalt ordinært udbytte	0	0	-260.000	-260.000
Årets resultat	0	474.850	0	474.850
Egenkapital 31. december 2023	125.000	2.209.996	0	2.334.996

Noter

1 Særlige poster

Særlige poster omfatter poster som indgår i resultatopgørelsen, og som er særlige på grund af deres størrelse og art.

Under finansielle indtægter er indregnet kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån med kr. 109.824.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.254	19
Andre finansielle omkostninger	119.452	72
	<u>134.706</u>	<u>91</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	77.770	47
Årets udskudte skat	57.083	-175
	<u>134.853</u>	<u>-128</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023		5.040.218
Tilgang i årets løb		3.970
Kostpris 31. december 2023		<u>5.044.188</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		1.181.783
Årets værdireguleringer		142.029
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>1.323.812</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>6.368.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene består af beboelsesejendomme i Brobyværk-området på Fyn. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model på baggrund af en normalindtjening beregnet til t.kr. 462. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 7,50 % pr. 31. december 2023.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	6.808.000	6.368.000	5.983.000
Ændring i dagsværdi	440.000	0	-385.000

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Virksomheden har t.kr. 113 tilgode hos medlemmer af direktionen. Lånet kan opsiges med 14 dages varsel, og det er aftalt, at fordringen uddeles som løn i det kommende år. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. Der er tilbagebetalt kr. 0 i årets løb. Der er beregnet rente efter selskabslovens regler, som for tiden udgør 13,75% p.a. Der er ikke givet afkald. Der er ikke sket nedskrivning.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.045.609	3.422.271	115.385	2.930.795
	3.045.609	3.422.271	115.385	2.930.795

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
7 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

8 Eventualforpligtelser

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 mv. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør t.kr. 39 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.422, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.368.

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.