

Boligselskabet 3B ApS

**Søndervej 62
5672 Broby**

CVR-nr. 29 91 89 96

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025

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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 25. juni 2025

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 2024 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 25. juni 2025

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 2024
	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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 2024 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.

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.

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

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		446.162	492
Personaleomkostninger	1	-76.872	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		369.290	492
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		70.200	142
Resultat før finansielle poster		439.490	634
Finansielle indtægter	2	14.998	110
Finansielle omkostninger	3	-152.198	-134
Resultat før skat		302.290	610
Skat af årets resultat	4	-67.245	-135
Årets resultat		235.045	475
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		235.045	475
		235.045	475

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.442.000	6.368
Materielle anlægsaktiver	5	<u>6.442.000</u>	<u>6.368</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.442.000</u>	<u>6.368</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		208.445	0
Andre tilgodehavender		15.386	30
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	113
Periodeafgrænsningsposter		8.517	8
Tilgodehavender		<u>232.348</u>	<u>151</u>
Likvide beholdninger		<u>39.702</u>	<u>138</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>272.050</u>	<u>289</u>
Aktiver i alt		<u>6.714.050</u>	<u>6.657</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.445.041	2.210
Egenkapital		2.570.041	2.335
Hensættelse til udskudt skat		301.695	303
Hensatte forpligtelser i alt		301.695	303
Gæld til realkreditinstitutter		3.182.841	3.307
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.182.841	3.307
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	126.046	115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.250	36
Gæld til tilknyttede virksomheder		249.214	315
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		63.938	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		68.574	78
Anden gæld		123.451	168
Kortfristede gældsforpligtelser		659.473	712
Gældsforpligtelser i alt		3.842.314	4.019
Passiver i alt		6.714.050	6.657
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	2.209.996	2.334.996
Årets resultat	0	235.045	235.045
Egenkapital 31. december 2024	125.000	2.445.041	2.570.041

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	76.872	0
	<u>76.872</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.463	0
Andre finansielle indtægter	5.535	110
	<u>14.998</u>	<u>110</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.992	15
Andre finansielle omkostninger	133.206	119
	<u>152.198</u>	<u>134</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	68.574	78
Årets udskudte skat	-1.329	57
	<u>67.245</u>	<u>135</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2024		5.044.187
Tilgang i årets løb		3.800
Kostpris 31. december 2024		<u>5.047.987</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		1.323.813
Årets værdireguleringer		70.200
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>1.394.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u><u>6.442.000</u></u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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. 463. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 7,50 % pr. 31. december 2024.

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 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	6.884.000	6.442.000	6.057.000
Ændring i dagsværdi	442.000	0	-385.000

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Virksomheden havde primo t.kr. 113 tilgode hos medlemmer af direktionen. Lånet er indfriet i årets løb. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. Der er beregnet rente efter selskabslovens regler, som for tiden udgør 13,50% p.a. Der er ikke givet afkald. Der er ikke sket nedskrivning.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.422.271	3.308.887	126.046	2.765.225
	3.422.271	3.308.887	126.046	2.765.225

Noter

8 Eventualforpligtelser

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 mv. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør t.kr. 53 pr. 31. december 2024. 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. 3.309, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.442.

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.