

**Boligselskabet 3B ApS**

**Søndervej 62  
5672 Broby**

**CVR-nr. 29 91 89 96**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023

---

Michael Egeberg Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. maj 2023

### **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 2022 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. maj 2023

### **HEDELUND revision & rådgivning**

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19849

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Boligselskabet 3B ApS Søndervej 62 5672 Broby
	CVR-nr.: 29 91 89 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn kommune
<b>Direktion</b>	Michael Egeberg Rasmussen
<b>Revisor</b>	HEDELUND revision & rådgivning Godkendt revisionsvirksomhed Østerbro 4 5690 Tommerup
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 450.934, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.177.514.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet 3B ApS for 2022 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 2022 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.

#### 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.

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.

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 armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

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 2022 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.216</b>	<b>426</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>310.216</b>	<b>426</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-798.000	-177
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-487.784</b>	<b>249</b>
Finansielle omkostninger	1	-90.268	-98
<b>Resultat før skat</b>		<b>-578.052</b>	<b>151</b>
Skat af årets resultat	2	127.118	-33
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-450.934</u></b>	<b><u>118</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		260.000	57
Overført resultat		-710.934	61
		<b><u>-450.934</u></b>	<b><u>118</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.222.000	7.020
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.222.000</u>	<u>7.020</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.222.000</u>	<u>7.020</u>
Andre tilgodehavender		27.368	22
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.112</u>	<u>7</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>34.480</u>	<u>29</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>35</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>34.480</u>	<u>64</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.256.480</u></u>	<u><u>7.084</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		1.792.514	2.504
Foreslået udbytte for regnskabsåret		260.000	57
<b>Egenkapital</b>		<b>2.177.514</b>	<b>2.686</b>
Hensættelse til udskudt skat		188.573	363
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>188.573</b>	<b>363</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.863.609	3.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.863.609</b>	<b>3.045</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	182.000	180
Banker		59.035	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.598	41
Gæld til tilknyttede virksomheder		444.167	468
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		62.585	98
Skyldigt sambeskatningsbidrag		47.449	71
Anden gæld		121.950	132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.026.784</b>	<b>990</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.890.393</b>	<b>4.035</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.256.480</b>	<b>7.084</b>
Personaleomkostninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.503.448	57.200	2.685.648
Betalt ordinært udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Årets resultat	0	-710.934	260.000	-450.934
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>1.792.514</b>	<b>260.000</b>	<b>2.177.514</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.727	19
Andre finansielle omkostninger	71.541	79
	<u>90.268</u>	<u>98</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.449	71
Årets udskudte skat	-174.567	-38
	<u>-127.118</u>	<u>33</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022		<u>5.040.217</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>5.040.217</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.979.783
Årets værdireguleringer		<u>-798.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>1.181.783</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>6.222.000</u></u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed 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. 451. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 7,50 % pr. 31. december 2022.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	6.651.000	6.222.000	5.846.000
Ændring i dagsværdi	429.000	0	-376.000

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.225.121	3.045.609	182.000	2.134.000
	<b>3.225.121</b>	<b>3.045.609</b>	<b>182.000</b>	<b>2.134.000</b>
			<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> t.kr.

### 5 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
--	---	---

### 6 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. 18 pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.



## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.046, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.222.

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.