

3A Holding A/S

Lindbæksvej 2, Strandhuse
6000 Kolding

CVR-nummer: 15224673

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. april 2019

Dirigent: Anni Anita Andreassen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for 3A Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. februar 2019

Direktion

Anni Anita Andreassen

Bestyrelse

Jan Erik Andreassen
Formand

Anni Anita Andreassen

Lonni Stokholm Ravn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i 3A Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 3A Holding A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 21. februar 2019

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30175859

Karsten Lykkegård CMA
Registreret revisor
MNE nr.: mne16839

Torben Reib CMA
Registreret revisor
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	3A Holding A/S Lindbæksvej 2, Strandhuse 6000 Kolding
	Telefon: 21 68 54 99 E-mail: anni.andreassen@gmail.com
	CVR-nr.: 15 22 46 73 Stiftet: 28. juni 1991 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Erik Andreassen, formand Anni Anita Andreassen Lonni Stokholm Ravn
Direktion	Anni Anita Andreassen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Vejlevej 135 6000 Kolding
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle
Ejerforhold	Anni Anita Andreassen Lindbæksvej 2, Strandhuse 6000 Kolding

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom, at eje kapitalandele i andre selskaber, og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i den forløbne regnskabsperiode. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer samme aktivitet i det kommende regnskabsår. Selskabet forventer i det kommende år en stabilisering af det nuværende prisleje på udlejningsejendomme og imødeser derfor ikke yderligere negative korrektioner af ejendomsporteføljens dagsværdi. Derfor forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2019.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	465.800	434.550
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-250.942	-242.104
Andre eksterne omkostninger.....	-91.671	-73.397
BRUTTORESULTAT	123.187	119.049
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-1.777	-7.113
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	121.410	111.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-42.905	-14.015
DRIFTSRESULTAT	78.505	97.921
Andre finansielle indtægter	78.873	64.816
Andre finansielle omkostninger	-167.086	-26.773
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-9.708	135.964
2 Skat af årets resultat	2.090	-28.505
ÅRETS RESULTAT	-7.618	107.459
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	108.000	105.800
Overført resultat	-115.618	1.659
DISPONERET I ALT	-7.618	107.459

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
3 Investeringsejendomme.....	6.408.263	6.423.263
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	1.777
Materielle anlægsaktiver	6.408.263	6.425.040
Andre tilgodehavender	75.677	85.000
Finansielle anlægsaktiver	75.677	85.000
ANLÆGSAKTIVER	6.483.940	6.510.040
4 Selskabsskat	12.572	0
Andre tilgodehavender	0	2.856
Periodeafgrænsningsposter	14.520	14.333
Tilgodehavender	27.092	17.189
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.263.498	1.339.326
Værdipapirer og kapitalandele	1.263.498	1.339.326
Likvide beholdninger	180.410	225.644
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.471.000	1.582.159
AKTIVER	7.954.940	8.092.199

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	1.097.518	1.097.518
Overført resultat.....	4.745.734	4.861.352
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	108.000	105.800
5 EGENKAPITAL.....	6.451.252	6.564.670
Hensættelse til udskudt skat.....	208.620	212.881
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	208.620	212.881
Prioritetsgæld.....	1.175.384	1.175.095
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.175.384	1.175.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.997	10.001
Selskabsskat.....	0	15.793
Anden gæld.....	93.659	100.269
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	16.028	13.490
Kortfristede gældsforpligtelser.....	119.684	139.553
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.295.068	1.314.648
PASSIVER.....	7.954.940	8.092.199

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2018	2017
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1.777	7.113
	<u>1.777</u>	<u>7.113</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.178	27.374
Regulering af udskudt skat.....	-4.261	1.131
Regulering af tidligere års skat.....	-7	0
	<u>-2.090</u>	<u>28.505</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	5.996.128	35.563
Tilgang i årets løb.....	27.905	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	6.024.033	35.563
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	427.135	0
Årets opskrivninger.....	-42.905	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018	384.230	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-33.786
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-1.777
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0	-35.563
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>6.408.263</u>	<u>0</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendomme udlejet til beboelse kategoriseres i tre kategorier ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt
 Kategori 1 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 2,6% - andel af beholdning i regnskab 28%
 Kategori 2 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 4 - 4,8% - andel af beholdning i regnskab 52%
 Kategori 3 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 6,5% - andel af beholdning i regnskab 20%

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi og et fald i belægningsprocent i forhold til anvendte forudsætninger vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi.

NOTER

	2018	2017
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	-15.793	1.644
Udbytteskat	10.750	7.582
Skat af årets resultat	-2.178	-27.374
Regulering af tidligere års skat.....	7	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	16.275	0
Betalt ordinær acontoskat.....	4.000	4.000
Overskydende skat	0	-1.645
Procentregulering, selskabsskat	-489	0
	12.572	-15.793

	1/1 2018	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	31/12 2018
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved emission.....	1.097.518	0	0	1.097.518
Overført resultat	4.861.352	0	-115.618	4.745.734
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	-105.800	108.000	108.000
	6.564.670	-105.800	-7.618	6.451.252

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.180, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.200.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for 3A Holding A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand, beliggenhed samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



...meget mere end tal

EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk

