

3A Holding A/S

Lindbæksvej 2, Strandhuse
6000 Kolding

CVR-nummer: 15224673

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 19 / 5 2017

Dirigent: Anni Anita Andreassen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. maj 2017

Direktion

Anni Anita Andreassen

Bestyrelse

Anni Anita Andreassen
Formand

Lennart Stokholm Andreassen

Lonni Stokholm Ravn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i 3A Holding A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 3A Holding A/S for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 væsentlig 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 15. maj 2017

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
cvr-nr. 30175859

Karsten Lykkegård CMA
Registreret revisor

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 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anni Anita Andreassen, formand Lennart Stokholm Andreassen Lonni Stokholm Ravn
Direktion	Anni Anita Andreassen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Vejlevej 135 6000 Kolding
Advokat	Advokatfirmaet Paul C. Jepsen Lille Brostræde 4 6000 Kolding
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle

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 2017.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	421.420	422.420
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-269.603	-272.866
Andre eksterne omkostninger.....	-64.617	-41.719
BRUTTORESULTAT	87.200	107.835
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-7.113	-7.113
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	80.087	100.722
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-175.000	-184.938
DRIFTSRESULTAT.....	-94.913	-84.216
Andre finansielle indtægter	90.504	90.857
Andre finansielle omkostninger	-86.094	-26.288
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-90.503	-19.647
2 Skat af årets resultat	16.302	823
ÅRETS RESULTAT	-74.201	-18.824
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	101.200	100.000
Overført resultat	-175.401	-118.824
DISPONERET I ALT	-74.201	-18.824

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	6.348.263	6.523.263
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8.890	16.003
Materielle anlægsaktiver	6.357.153	6.539.266
ANLÆGSAKTIVER	6.357.153	6.539.266
4 Selskabsskat	1.644	0
Andre tilgodehavender	19.195	15.050
Periodeafgrænsningsposter	14.030	13.875
Tilgodehavender	34.869	28.925
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.301.764	1.281.061
Værdipapirer og kapitalandele	1.301.764	1.281.061
Likvide beholdninger	371.533	420.058
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.708.166	1.730.044
AKTIVER	8.065.319	8.269.310

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	1.097.518	1.097.518
Overført resultat	4.859.692	5.035.093
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	101.200	100.000
5 EGENKAPITAL	6.558.410	6.732.611
 6 Hensættelse til udskudt skat	 211.750	 242.836
HENSATTE FORPLIGTELSE	211.750	242.836
 Prioritetsgæld	 1.174.807	 1.174.518
Langfristede gældsforpligtelser	1.174.807	1.174.518
 Leverandører af varer og tjenesteydelser	 10.001	 19.002
7 Selskabsskat	0	29.493
Anden gæld	110.264	69.921
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	87	929
Kortfristede gældsforpligtelser	120.352	119.345
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.295.159	1.293.863
 PASSIVER	8.065.319	8.269.310
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2016	2015
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7.113	7.113
	<u>7.113</u>	<u>7.113</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	14.784	38.513
Regulering af udskudt skat.....	-31.086	-39.336
	<u>-16.302</u>	<u>-823</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	5.907.113	35.563
Tilgang i årets løb.....	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<u>5.907.113</u>	<u>35.563</u>
Kostpris 31. december 2016		
Opskrivninger, primo	616.150	0
Årets op- og nedskrivninger.....	-175.000	0
	<u>441.150</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016		
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-19.560
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-7.113
	<u>0</u>	<u>-26.673</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>6.348.263</u>	<u>8.890</u>

NOTER

	2016	2015
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	-29.493	-16.978
Udbytteskat	14.428	9.020
Skat af årets resultat	-14.784	-38.513
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	29.493	16.978
Betalt ordinær acontoskat	2.000	0
	1.644	-29.493

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdispon- ering	31/12 2016
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved emission	1.097.518	0	0	1.097.518
Overført resultat	5.035.093	0	-175.401	4.859.692
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	101.200	101.200
	6.732.611	-100.000	-74.201	6.558.410

Selskabets aktiekapital er fordelt på 500 aktier a 1.000 kr.
Der er ikke udstedt aktiebreve.

	Regnskabsm- æssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
6 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	6.357.153	5.408.653	948.500
Omsætningsaktiver	1.706.522	1.692.492	14.030
.....	0	0	0
	6.888.868	5.926.338	962.530
Hensættelse til udskudt skat			211.750
Hensættelser til udskudt skat primo			242.836
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat			-31.086
Hensættelse til udskudt skat			211.750

NOTER

	2016	2015
7 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	29.493	16.978
Udbytteskat	-14.428	-9.020
Skat af årets resultat	14.784	38.513
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-29.493	-16.978
Betalt ordinær acontoskat	-2.000	0
	-1.644	29.493

8 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. 1.325. Af virksomhedens øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 9 skønnes ca. t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Anni Anita Andreassen, Lindbæksvej 2, Strandhuse, 6000 Kolding

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for 3A Holding A/S for 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringen medfører følgende ændring i resultat - 2 t.kr og følgende ændring i egenkapital + t.kr. 13.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 poster direkte på egenkapitalen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under sekundære indtægter henholdsvis omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

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 nettorealiseringsværdi.

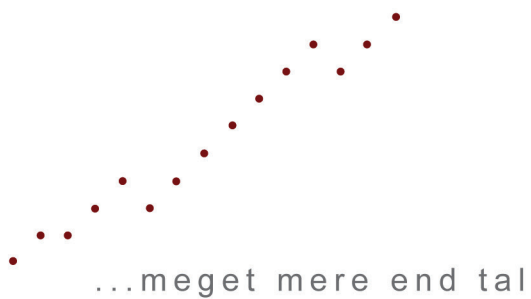
Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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.



EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

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

