

3A Holding A/S

Lindbæksvej 2, Strandhuse
6000 Kolding

CVR-nummer: 15224673

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

(27. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. maj 2018

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 2017	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. maj 2018

Direktion

Anni Anita Andreassen

Bestyrelse

Anni Anita Andreassen
Formand

Lennart Stokholm Andreassen

Lonni Stokholm Ravn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 18. maj 2018

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	Anni Anita Andreassen, formand Lennart Stokholm 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 2018.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	434.550	421.420
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-242.104	-269.603
Andre eksterne omkostninger.....	-73.397	-64.617
BRUTTORESULTAT	119.049	87.200
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-7.113	-7.113
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	111.936	80.087
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.015	-175.000
DRIFTSRESULTAT	97.921	-94.913
Andre finansielle indtægter	64.816	90.504
Andre finansielle omkostninger	-26.773	-86.094
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	135.964	-90.503
2 Skat af årets resultat	-28.505	16.302
ÅRETS RESULTAT	107.459	-74.201
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	101.200
Overført resultat	1.659	-175.401
DISPONERET I ALT	107.459	-74.201

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
3 Investeringsejendomme.....	6.423.263	6.348.263
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1.777	8.890
Materielle anlægsaktiver	6.425.040	6.357.153
Andre tilgodehavender	85.000	0
Finansielle anlægsaktiver	85.000	0
ANLÆGSAKTIVER	6.510.040	6.357.153
Selskabsskat	0	1.644
Andre tilgodehavender	2.856	19.195
Periodeafgrænsningsposter	14.333	14.030
Tilgodehavender	17.189	34.869
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.339.326	1.301.764
Værdipapirer og kapitalandele	1.339.326	1.301.764
Likvide beholdninger	225.644	371.533
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.582.159	1.708.166
AKTIVER	8.092.199	8.065.319

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	1.097.518	1.097.518
Overført resultat.....	4.861.352	4.859.692
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	101.200
4 EGENKAPITAL.....	6.564.670	6.558.410
Hensættelse til udskudt skat.....	212.881	211.750
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	212.881	211.750
Prioritetsgæld.....	1.175.095	1.174.807
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.175.095	1.174.807
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.001	10.001
5 Selskabsskat.....	15.793	0
Anden gæld.....	100.269	110.264
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	13.490	87
Kortfristede gældsforpligtelser.....	139.553	120.352
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.314.648	1.295.159
PASSIVER.....	8.092.199	8.065.319
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
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	27.374	14.784
Regulering af udskudt skat.....	1.131	-31.086
	<u>28.505</u>	<u>-16.302</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	5.907.113	35.563
Tilgang i årets løb.....	89.015	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	5.996.128	35.563
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer, primo.....	441.150	0
Årets værdireguleringer.....	-14.015	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2017	427.135	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-26.673
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-7.113
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	0	-33.786
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.423.263</u>	<u>1.777</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 27%
 Kategori 2 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 4 - 4,8% - andel af beholdning i regnskab 55%
 Kategori 3 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 6,5% - andel af beholdning i regnskab 18%

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

	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2017
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved emission.....	1.097.518	0	0	1.097.518
Overført resultat	4.859.693	0	1.659	4.861.352
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	101.200	-101.200	105.800	105.800
	<u>6.558.411</u>	<u>-101.200</u>	<u>107.459</u>	<u>6.564.670</u>

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

	2017	2016
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo.....	-1.644	29.493
Udbytteskat	-7.582	-14.428
Skat af årets resultat	27.374	14.784
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	0	-29.493
Betalt ordinær acontoskat.....	-4.000	-2.000
Overskydende skat	1.645	0
	<u>15.793</u>	<u>-1.644</u>

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. 1.330. Af virksomhedens øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2 skønnes ca. t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for 3A Holding A/S for 2017 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. 13.200 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 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.

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

