

3A Holding A/S

Lindbæksvej 2, Strandhuse
6000 Kolding

CVR-nummer: 15224673

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2021

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 2020	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 8. april 2021

Direktion

Anni Anita Andreassen

Bestyrelse

Jan Erik Andreasen
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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 8. april 2021

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30175859

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 Andreasen, formand Anni Anita Andreassen Lonni Stockholm Ravn
Direktion	Anni Anita Andreassen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Skovvangen 37 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

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forretningskrav på 2,50 - 4,75%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdisættelse. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

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 2021.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	297.000	366.873
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-287.898	-241.407
Andre eksterne omkostninger.....	-66.318	-77.762
	<hr/>	<hr/>
BRUTTORESULTAT	-57.216	47.704
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-57.216	47.704
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.000	-80.396
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-97.216	-32.692
Andre finansielle indtægter.....	124.989	160.346
Andre finansielle omkostninger	-104.142	-29.758
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-76.369	97.896
2 Skat af årets resultat	16.486	-46.014
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-59.883	51.882
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	113.000	110.600
Overført resultat	-172.883	-58.718
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-59.883	51.882
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme.....	5.143.263	5.183.263
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Materielle anlægsaktiver	5.143.263	5.183.263
Andre tilgodehavender	55.536	65.753
Finansielle anlægsaktiver	55.536	65.753
ANLÆGSAKTIVER	5.198.799	5.249.016
4 Selskabsskat	6.712	0
Andre tilgodehavender	5.500	1.688
Periodeafgrænsningsposter	15.354	14.804
Tilgodehavender	27.566	16.492
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.439.593	1.396.882
Værdipapirer og kapitalandele	1.439.593	1.396.882
Likvide beholdninger	1.056.112	1.251.871
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.523.271	2.665.245
AKTIVER.....	7.722.070	7.914.261

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	1.097.518	1.097.518
Overført resultat.....	4.514.130	4.687.016
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	113.000	110.600
EGENKAPITAL.....	6.224.648	6.395.134
Hensættelse til udskudt skat.....	203.631	220.116
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	203.631	220.116
Prioritetsgæld.....	1.161.609	1.175.672
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.161.609	1.175.672
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	14.352	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.531	15.238
Selskabsskat.....	0	20.737
Anden gæld.....	63.760	71.473
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	42.539	15.891
Kortfristede gældsforpligtelser.....	132.182	123.339
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.293.791	1.299.011
PASSIVER.....	7.722.070	7.914.261
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overkurs ved emission primo	1.097.518	1.097.518
Overkurs ved emission ultimo	1.097.518	1.097.518
Overført resultat, primo.....	4.687.016	4.745.734
Årets overførte overskud eller tab.....	-172.886	-58.718
Overført resultat ultimo	4.514.130	4.687.016
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	110.600	108.000
Overført fra resultatdisponering.....	113.000	110.600
Udloddet udbytte.....	-110.600	-108.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	113.000	110.600
EGENKAPITAL	6.224.648	6.395.134

NOTER

	2020	2019
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.000	-4.396
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme.....	0	-76.000
	<u>-40.000</u>	<u>-80.396</u>
 2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	34.518
Regulering af udskudt skat.....	-16.485	11.496
Regulering af tidligere års skat.....	-1	0
	<u>-16.486</u>	<u>46.014</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	4.768.861	35.563
Tilgang i årets løb.....	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	4.768.861	35.563
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo.....	414.402	0
Årets dagsværdiregulering	-40.000	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2020	374.402	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-35.563
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-35.563
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.143.263	0
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 2,50% - andel af beholdning i regnskab 34%
 Kategori 2 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 4 - 4,75% - andel af beholdning i regnskab 65%
 Kategori 3 ejendomme - andel af beholdning i regnskab 1%

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for 3A Holding A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 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.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering 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. 14.100 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 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.

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

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.

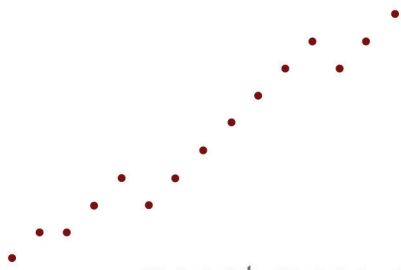
Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte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

