

3A Ejendomme ApS

Dyrlægegården 17B, 9760 Vrå
CVR-nr. 38 89 90 23

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. juli 2025

Mette Hannesbo

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet

3A Ejendomme ApS
Dyrlægegården 17B
9760 Vrå

Hjemmeside:

CVR-nr.: 38 89 90 23
Stiftet: 1. september 2017
Kommune: Hjørring
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mette Hannesbo

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for 3A Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 5. juli 2025

Direktion:

Mette Hannesbo

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i 3A Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3A Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 5. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26711

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af mindre erhvervslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2023 afstået aktiviteten med salg og montering af tag og facader i sandwichpaneler. Der er i 2024 foretaget afståelse af andelene i de 2 erhvervslejligheder, som selskabet var medejer af. Der er i 2025 indgået aftale om salg af den erhvervslejlighed som selskabet var ejer af. Der er herefter ikke aktivitet i selskabet.

Årets resultat er påvirket af afvikling af aktiviteterne.

Selskabet er finansieret via lån fra kapitalejer og familierelaterede leverandørkreditter, hvor der er aftalt lang kredittid. Der er i 2025 indgået aftale om overdragelse af ejerforholdet i selskabet og tidligere kapitalejer har givet tilsagn om eftergivelse af dele af sit tilgodehavende. Ledelsen disse ordninger for anser for tilstrækkeligt til sikring af selskabets likviditet i det kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ud over ovenstående ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		78.948	1.037.653
Personaleomkostninger	1	-7.461	-827.448
Af- og nedskrivninger		-21.855	-19.425
Andre driftsomkostninger		-7.268	0
Driftsresultat		42.364	190.780
Andre finansielle indtægter		189	10.194
Andre finansielle omkostninger		-28.958	-17.750
Resultat før skat		13.595	183.224
Skat af årets resultat	2	0	-111.300
Årets resultat		13.595	71.924
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.595	71.924
I alt		13.595	71.924

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		287.427	396.758
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	59.792
Materielle anlægsaktiver	3	287.427	456.550
Anlægsaktiver		287.427	456.550
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	484.759
Andre tilgodehavender		3.449	83.837
Tilgodehavende selskabsskat		0	6.000
Tilgodehavender		3.449	574.596
Likvide beholdninger		149.319	56.390
Omsætningsaktiver		152.768	630.986
<hr/>			
Aktiver		440.195	1.087.536
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-289.713	-303.308
Egenkapital		-249.713	-263.308
<hr/>			
Gældsbreve		123.484	150.910
Langfristede gældsforpligtelser	4	123.484	150.910
Gældsbreve		28.000	26.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		289.208	517.023
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		182.495	182.495
Anden gæld		66.721	474.416
Kortfristede gældsforpligtelser		566.424	1.199.934
Gældsforpligtelser		689.908	1.350.844
<hr/>			
Passiver		440.195	1.087.536
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-303.308	-263.308
Forslag til resultatdisponering		13.595	13.595
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-289.713	-249.713

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	0	628.015
Pensioner	0	75.787
Andre omkostninger til social sikring	7.461	25.339
Andre personaleomkostninger	0	98.307
	7.461	827.448

2 Skat af årets resultat		
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-73.700
Regulering af udskudt skat	0	185.000
	0	111.300

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	411.523	70.000
Afgang	-105.183	-70.000
Kostpris 31. december 2024	306.340	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	14.765	10.208
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-4.874	-23.041
Årets afskrivninger	9.022	12.833
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	18.913	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	287.427	0

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	151.484	28.000	0	176.910
	151.484	28.000	0	176.910

Noter

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har sædvanlige garantiforpligtelser for udført arbejde og leverede ydelser. Ledelsen vurderer, at der ikke påhviler selskabet væsentlige eventualforpligtelser.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsbev. med restgæld på 151 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i ejerpantebrev nominelt 270 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis andel af regnskabsmæssig værdi udgør 287 tkr. pr. 31. december 2024.

7 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i 2023 afstået aktiviteten med salg og montering af tag og facader i sandwichpaneler. Der er i 2024 foretaget afståelse af andelene i de 2 erhvervslejligheder, som selskabet var medejer af. Der er i 2025 indgået aftale om salg af den erhvervslejlighed som selskabet var ejer af. Der er herefter ikke aktivitet i selskabet.

Selskabet er finansieret via lån fra kapitalejer og familierelaterede leverandørkreditter, hvor der er aftalt lang kredittid. Der er i 2025 indgået aftale om overdragelse af ejerforholdet i selskabet og tidligere kapitalejer har givet tilsagn om eftergivelse af dele af sit tilgodehavende. Ledelsen disse ordninger for anser for tilstrækkeligt til sikring af selskabets likviditet i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3A Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen svarende til de medgåede omkostninger, og kun i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	30-35 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.