

**3 A Holding ApS
Lindbæksvej 2
6000 Kolding**

CVR-nummer: 15224673

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2025

Dirigent: Jan Erik Andreassen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for 3 A Holding ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. juni 2025

Direktion

Jan Erik Andreassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i 3 A Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 3 A Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 17. juni 2025

EKL Revision, en del af: Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Torben Reib
Registreret Revisor
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	3 A Holding ApS Lindbæksvej 2 6000 Kolding
	Telefon: 29 87 41 74 E-mail: anni.andreassen@gmail.com
	CVR-nr.: 15 22 46 73 Stiftet: 28. juni 1991 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Erik Andreassen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S
Revisor	EKL Revision, en del af: Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab Skomagervej 13B 7100 Vejle
Ejerforhold	Følgende kapitalejere er registreret i selskabets ejerfortegnelse, som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen. Jan Erik Andreassen

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom samt udlejning heraf, og dermed beslægtet virksomhed.

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 at være utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	210.200	226.500
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-122.586	-136.353
Andre eksterne omkostninger	-57.584	-86.455
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	30.030	3.692
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.726	-24.263
DRIFTSRESULTAT	32.756	-20.571
Andre finansielle indtægter	2.508	7.082
Andre finansielle omkostninger	-61.608	-52.423
RESULTAT FØR SKAT.....	-26.344	-65.912
3 Skat af årets resultat	4.223	969
ÅRETS RESULTAT.....	-22.121	-64.943
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.000	122.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	465.000
Overført resultat	-37.121	-651.943
DISPONERET I ALT.....	-22.121	-64.943

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
4 Investeringsejendomme.....	2.833.265	2.823.265
Materielle anlægsaktiver	2.833.265	2.823.265
Andre tilgodehavender.....	11.439	22.941
Finansielle anlægsaktiver	11.439	22.941
ANLÆGSAKTIVER	2.844.704	2.846.206
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	39.679	0
Periodeafgrænsningsposter.....	16.748	20.212
Tilgodehavender	56.427	20.212
Likvide beholdninger	26.783	231.969
OMSÆTNINGSAKTIVER	83.210	252.181
AKTIVER	2.927.914	3.098.387

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	1.256.456	1.293.578
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	15.000	122.000
EGENKAPITAL	1.771.456	1.915.578
Hensættelse til udskudt skat	957	5.180
HENSATTE FORPLIGTELSER	957	5.180
Prioritetsgæld.....	958.394	995.301
6 Langfristede gældsforpligtelser	958.394	995.301
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	50.076	57.828
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.705	16.978
Selskabsskat.....	0	104.280
Anden gæld	116.352	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.974	3.242
Kortfristede gældsforpligtelser	197.107	182.328
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.155.501	1.177.629
PASSIVER	2.927.914	3.098.387
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	1.293.577	1.945.521
Årets resultat.....	-22.121	-64.943
Foreslået udbytte	-15.000	-587.000
Overført resultat ultimo	1.256.456	1.293.578
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	122.000	800.000
Foreslået udbytte	15.000	122.000
Ekstraordinært udbytte.....	0	465.000
Udloddet udbytte.....	-122.000	-800.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-465.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	15.000	122.000
EGENKAPITAL	1.771.456	1.915.578

NOTER

	2024	2023
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.726	-11.693
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme	0	-12.570
	<u>2.726</u>	<u>-24.263</u>
	<u>2.726</u>	<u>-24.263</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	104.280
Regulering af udskudt skat	-4.223	-105.249
	<u>-4.223</u>	<u>-969</u>
	<u>-4.223</u>	<u>-969</u>

NOTER

	Investe- ringsejen- domme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	3.753.998
Tilgang i årets løb	7.274
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024	3.761.272
	<hr/>
Værdiregulering, primo	-930.733
Årets værdireguleringer	2.726
	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2024	-928.007
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.833.265</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter samt ejendommenes vedligeholdelsesstand. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendommene kategoriseres i fire kategorier ud fra formål, beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt:

Kategori 1: beboelse - belægning 100% - afkastkrav 4 - 4,5% - andel af beholdning i regnskab 74%

Kategori 2: beboelse - belægning 100% - afkastkrav 6,5% - andel af beholdning i regnskab 25%

Kategori 3: lager - andel af beholdning i regnskab 1%

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

NOTER

	2024	2023
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	39.679	0
	<u>39.679</u>	<u>0</u>

Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% og med afdrag inden for 1 år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.053.129	1.008.470	50.076	747.887
	<u>1.053.129</u>	<u>1.008.470</u>	<u>50.076</u>	<u>747.887</u>

7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme.....	2.833.265	2.823.265
	<u>2.833.265</u>	<u>2.823.265</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme.....	35.603	0
	<u>35.603</u>	<u>0</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme.....	32.877	11.693
	<u>32.877</u>	<u>11.693</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

I forbindelse med en skattemæssig berigtigelse af et lån til ledelsen, hæfter selskabet for betaling af udbytteskat, t.kr. 10.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.011, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.040.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for 3 A Holding ApS for 2024 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 forskydning 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand, beliggenhed samt forventningerne 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

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

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.