

# 3LS ApS

Nørregade 17, 6100 Haderslev  
CVR-nr. 41 55 52 38

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.03.26

Ariana Lepia  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

3LS ApS  
Nørregade 17  
6100 Haderslev  
Hjemsted: Haderslev  
CVR-nr.: 41 55 52 38  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ariana Lepia  
Krenar Lepia  
Besfort Lepia

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for 3LS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 13. marts 2026

**Direktionen**

Ariana Lepia

Krenar Lepia

Besfort Lepia

## Til den daglige ledelse i 3LS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3LS ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses ansvar.

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

Haderslev, den 13. marts 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Rasmus Ørskov

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne42777

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>202.866</b>	<b>195.711</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>202.866</b>	<b>195.711</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-50.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>302.866</b>	<b>145.711</b>
Finansielle indtægter	79	2.847
2 Finansielle omkostninger	-76.864	-75.913
<b>Resultat før skat</b>	<b>226.081</b>	<b>72.645</b>
Skat af årets resultat	-50.098	-15.982
<b>Årets resultat</b>	<b>175.983</b>	<b>56.663</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	175.983	56.663
<b>I alt</b>	<b>175.983</b>	<b>56.663</b>

**AKTIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	3.340.000	3.240.000
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.340.000</b>	<b>3.240.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.340.000</b>	<b>3.240.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>664.214</b>	<b>577.858</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>664.214</b>	<b>577.858</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.004.214</b>	<b>3.817.858</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	919.955	743.972
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>959.955</b>	<b>783.972</b>
Hensættelser til udskudt skat	74.800	52.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>74.800</b>	<b>52.800</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.656.805	1.736.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.656.805</b>	<b>1.736.594</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	79.789	78.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.036.638	991.514
Deposita	151.500	130.500
Selskabsskat	28.098	26.982
Anden gæld	129	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.312.654</b>	<b>1.244.492</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.969.459</b>	<b>2.981.086</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.004.214</b>	<b>3.817.858</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	40.000	743.972	783.972
Forslag til resultatdisponering	0	175.983	175.983
Saldo pr. 31.12.25	40.000	919.955	959.955

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb/salg af ejendomme samt udlejning af ejendomme.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.089	37.877
Renteomkostninger i øvrigt	36.775	38.036
I alt	76.864	75.913

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	3.000.000
Kostpris pr. 31.12.25	3.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	240.000
Dagsværdireguleringer i året	100.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	340.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	3.340.000

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	79.789	1.329.558	1.736.594	1.815.590
I alt	79.789	1.329.558	1.736.594	1.815.590

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	3.340.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000

### Investerings ejendomme

Ejendommen består dels af udlejning til erhverv og til beboelse på i alt 355 kvm. Ejendommen er beliggende centralt i Haderslev.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetode til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 225 t.kr. og et afkastkrav på 6,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 110 t.kr. Modsat vil et fald i afkastkravet med 0,25% point forøge dagsværdien med 120 t.kr.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. 2024 har en af lejlighederne kun været lejet ud en del af året. Derfor har der vedværet en nedgang i lejeindtægter og indtjening i 2024. I forhold til normalindtjeningen er der korrigeret for dette, da det er ledelsens vurdering, at ejendommen fra 2025 og frem atter vil være fuldt udlejet. Værdiansættelsen af ejendommen er derfor ikke påvirket af den reducerede huslejeindtægt i 2024. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### Usikkerhed og skøn

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.737 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.340.

---

	2025	2024
--	------	------

---

## 8. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

---

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.